



ЖК «Измайловский Лес»

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

II квартал 2017 года

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

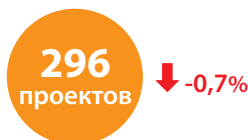
Во 2 квартале 2017 года объем предложения на первичном рынке МО сократился на 2% - до 3,1 млн кв. м. Количество новостроек на рынке уменьшилось на 0,7% и составило 296 объектов (1013 корпусов). Объем предложения в количестве квартир показал снижение на 1,9%, на данный момент на рынке экспонируется порядка 57,3 тыс. лотов.

За отчетный период рынок новостроек Московской области пополнился 2 новыми проектами (ЖК «Измайловский лес» и ЖК «Новая Алексеевская роща»). Кроме того, «ДСК-1» выпустил ЖК «Первый Юбилейный» (долгострой в Королеве), а ГК Granelle взялась за достройку ЖК «Экопарк Нахабино»: в настоящее время проект перезапущен и выведен на рынок как ЖК «Малина».

Наименьшую долю рынка занимают четырехкомнатные и трехкомнатные квартиры (соответственно 0,8% и 13,2%), далее следуют двухкомнатные 33,8%, на долю однокомнатных квартир и студий приходится 52,2%.

По итогам 2 квартала 2017 года 17,6% от суммарного объема предложения составил экономкласс. Доля комфорт-класса достигла 74,3%, бизнес-класса - 8,1%.

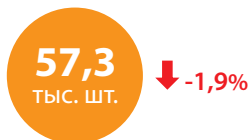
Общее количество проектов



Общее количество новостроек



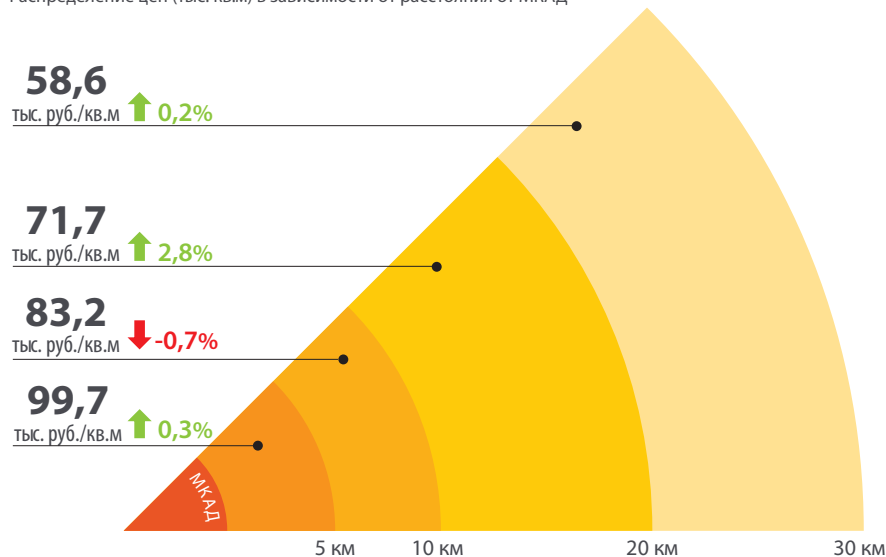
Общее количество квартир в продаже



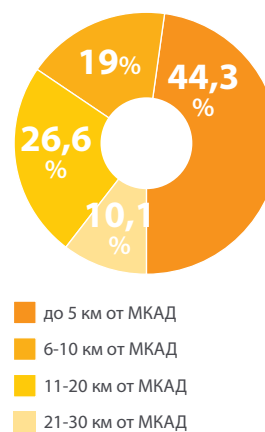
Общая площадь квартир в продаже



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



Распределение объема предложения



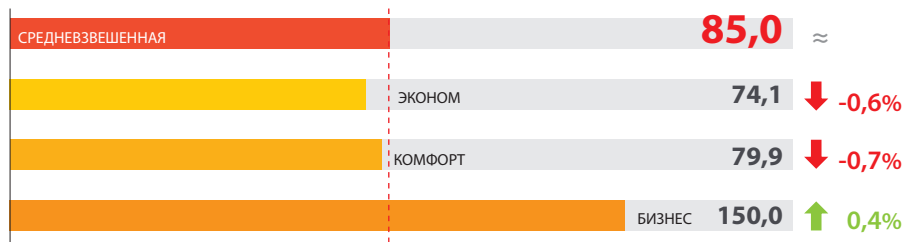
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Средневзвешенная цена предложения во 2 квартале 2017 года составила 85 тыс. руб./ кв. м (относительно прошлого квартала осталась на том же уровне), что соответствует 1 467,8 \$/ кв. м. При этом прослеживается разнонаправленная тенденция по изменению средневзвешенного уровня цен в зависимости от класса недвижимости. В сегменте экономкласса снижение составило 0,6% (до 74,1 тыс.р./кв. м), в комфорт-классе - 0,7% (до 79,9 тыс. р./кв. м) В сегменте бизнес-класса, напротив, был отмечен рост средневзвешенной цены на 0,4% (до 150,0 тыс. р./кв. м). Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локации до 5 км от МКАД - 99,7 тыс. руб./кв. м (+0,3%), в пределах 5-10 км от МКАД квадратный метр на первичном рынке жилья в среднем стоит 83,2 тыс. руб./кв. м (-0,7%), на удалении 10-20 км - 71,7 тыс. руб./кв. м (+2,8%), а 20-30 км от МКАД - 58,6 тыс. руб./кв. м (+0,2%).

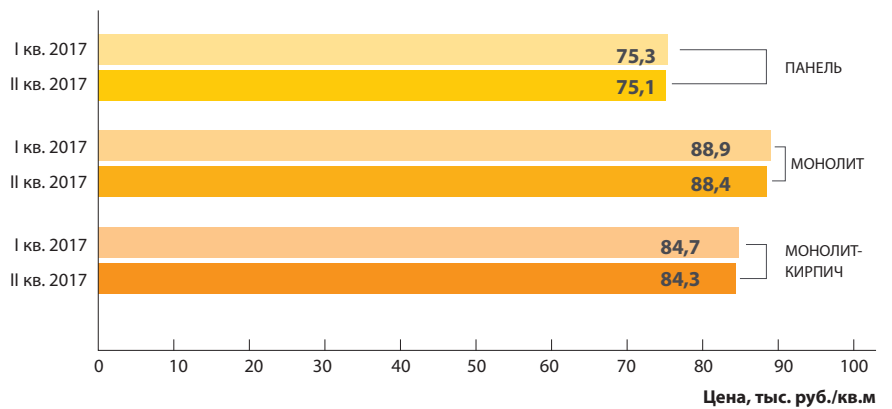
В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения показала следующую динамику: в новостройках, возводимых по монолитной технологии, цена выросла и составила 89,4 тыс. руб. за кв.м (+0,5% по сравнению с 1 кв. 2017 года); в домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии, было отмечено снижение средневзвешенной цены до 84,3 тыс. руб. за кв.м (-0,4%); в панельных домах средневзвешенная цена составила 75,1 тыс. руб. за кв.м. (-0,4%).

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 | | к. 14,15,27,28,30 ЖК «Лесобережный» |
| | | к. 6 ЖК «Одинбург» |
| | | к. 1.7,1.9 ЖК «Одинцово-1» |
| | | к. 2 ЖК «Солнечная система» |
| | | к. А ЖК «Сердце Одинцово» |
| | | дом 15 к.1,2 ЖК «Видный город» |
| | | к.36,37 ЖК «Ильинские Луга» |
| | | к. 2 ЖК «Эко-Видное 2.0» |
| | | к. 4,5,6 апарт-комплекс «Спутник» |
| | | к. 7.1, 1.3, 7.2 ЖК «Левобережный» |
| эконом | ЖК «Измайловский Лес» ЖК «Новая Алексеевская роза» | 28,31,31.1, 4А ЖК «Бутово парк 2Б» |
| | | к. 4.1 и 4.2 ЖК «Люберецкий» |
| | | к. 17,18,19,19а ЖК «Восточное Бутово» к. 17,27 ЖК «Государев дом» |

Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

| 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 «Новая Алексеевская роща» | 19,3 | 1,40 |
| 11-20 км от МКАД | ЖК «Новокрасково» | 19,4 | 1,30 |
| 20-30 км от МКАД | ЖК «Новое Бисерово - 2» | 25,8 | 1,30 |

ВЫВОДЫ

По итогам 2 квартала 2017 года на первичном рынке Московской области продолжилось падение объемов предложения, причем данная тенденция прослеживается уже на протяжении двух лет. По сравнению с показателями 2 квартала 2015 года суммарный объем предложения на первичном рынке Московской области сократился на 19,8%. Основная причина – недостаточная активность девелоперов по выводу на рынок новых проектов. Так, во 2 квартале были начаты продажи только в двух новых ЖК. Еще 2 проекта были перезапущены под новыми названиями. В это же время в «старой» Москве было выведено 23 новых проекта (не считая элитный сегмент). В такой ситуации, несмотря на выход новых проектов и новых очередей в уже реализуемых ЖК, суммарный объем квартир в экспозиции за квартал снизился на 1,9%. Таким образом, выход нового предложения был компенсирован текущим спросом на первичном рынке Подмоскovie, даже несмотря на то, что по итогам пяти первых месяцев 2017 года количество заключенных ДДУ снизилось на 11,5% относительно прошлого года.

При сохранении текущих темпов выхода новых проектов вероятно дальнейшее плавное снижение совокупного объема предложения, что уже привело к ситуации, при которой впервые суммарный объем предложения Москвы в новых границах (3 359,6 тыс. кв.м) превзошел на 9,5% показатели Московской области (до 30 км от МКАД). Более того, по итогам 2 квартала 2017 года разница между объемом предложения «старой» Москвы и МО составила всего 7,5%. Таким образом, стоит ожидать уже до конца 2017 года уравнивания объемов рынков «старой» Москвы и Московской области.

Другой отличительной особенностью рынка МО является то, что на фоне стабильного снижения объемов предложения, средневзвешенная цена на рынке растет крайне незначительно (против падения предложения на 19,8% за 2 года, средневзвешенная цена выросла лишь на 2,8%). Медленный темп роста цены при существенном падении объема предложения является следствием снижения спроса на подмосковную недвижимость в пользу активно растущего массового рынка столицы. На фоне оттока покупателей застройщики вынуждены ограничивать темпы прироста цен, стремясь стимулировать спрос.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

Закон о реновации поддержал Совет Федерации

Члены верхней палаты парламента проголосовали за документ абсолютным большинством. Он вступит в силу после подписания президентом и публикации.

Более 60 млн кв.м жилья и апартаментов могут построить в Москве в ближайшие 15 лет

Заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин заявил, что в ближайшие 15 лет в столице планируется ежегодно вводить эксплуатацию по 4-4,5 млн кв.м жилья и апартаментов. В этот объем входят как инвестиционные проек-

ты, которые будут реализовываться на рынке, так и жилье, возводимое городом по программе реновации.

В Новой Москве в 2019 году откроют 4 станции Сокольнической линии метро

Стройкомплекс Москвы сообщил, что строительство участка метро «Филатов луг» — «Столбово», который продолжит Сокольническую линию от станции «Саларьево» в Новой Москве, завершится в 2019 году. На новом 11-километровом участке метро расположатся четыре станции: «Филатов луг», «Прокшино», «Ольховая» и «Столбово». Поезда на этом участке в основном будут проходить по открытой местности и лишь иногда заезжать в тоннели.

Бюджет Москвы за три года выделит почти 14 млрд руб. на инфраструктуру ТиНАО

Руководитель департамента развития новых территорий Москвы Владимир Жидкин сообщил, что за три года на развитие инженерной инфраструктуры «новой» Москвы из бюджета города будет выделено около 14 млрд рублей. Уже к 2025 году планируется проложить 235 км водопроводной сети, а к 2035 году удвоить этот объем. Кроме того за это время будет построено 42 новых водозаборных узлов (ВЗУ) и реконструировано 45.



«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.