

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК ПОДМОСКОВЬЯ

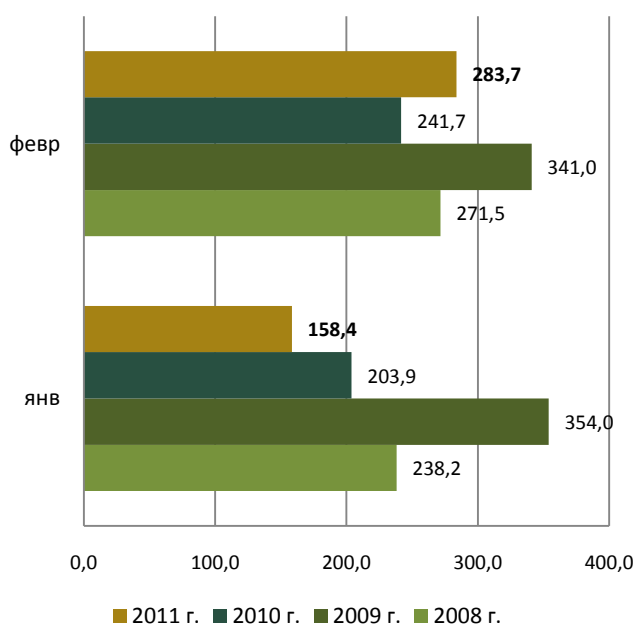
1 квартал 2011 года



ПЕРЕСВЕТ
ИНВЕСТ

Ввод жилья

Ввод жилья в январе и феврале 2008-2011 годов. Тис.м2.



Источник: Министерство Стройкомплекса МО

В январе-феврале 2011 года на территории Московской области за счет всех источников финансирования введено 3 520 новых квартир общей площадью **442,1 тыс. кв. м**, что на 0,8 % меньше, чем в январе - феврале 2010 года.

При этом в феврале введено 283,7 тыс. кв. м, в том числе многоэтажного - 86,6 тыс. кв. м (в 2,3 раза больше, чем в феврале 2010 года), индивидуального - 197,1 тыс. кв. м. Февральский объем ввода жилья превышает прошлогодний показатель на 17,4%.

Таким образом, начало 2011 года характеризуется хоть и незначительным, но все-таки отставанием ввода нового жилья по отношению к 2010 году. Это является следствием сокращения числа новых объектов в 2009 году.

Вероятно, что текущий год будет характеризоваться сокращением объемов ввода на протяжении большинства месяцев, что в результате приведет к более низкому по отношению к прошлому году итоговому показателю. Однако в среднесрочной перспективе в связи с увеличением числа новых проектов в 2010 году количество введенных в эксплуатацию квадратных метров возрастет.

Предложение

Количество новостроек, выставленных на продажу на первичном рынке Московской области, в марте текущего года сократилось на 1,5% и составило 665 адресов. Сокращение количества адресов обусловлено завершением продаж квартир в домах, введенных в эксплуатацию в конце прошлого года.

По отношению к концу 2010 года (декабрю) количество объектов сократилось на 13,3% за счет многочисленности адресов, в которых заканчивались продажи в связи с вводом их в эксплуатацию. А по отношению к марту 2010 года число новостроек в текущем году больше на 13,7%. Увеличение количества объектов фиксировалось на протяжении всего прошлого года.

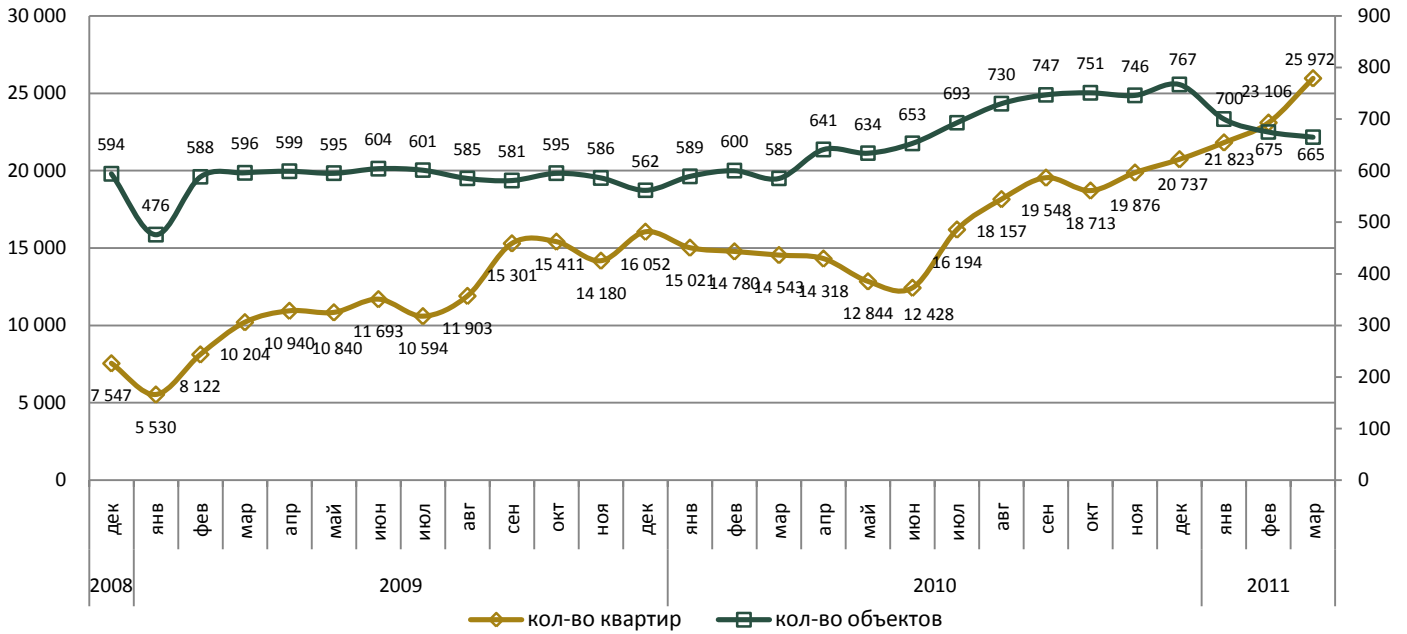
Однако, в наступившем году, особенно во второй половине года, вероятно сокращение количества новостроек, находящихся в открытой продаже. В значительной степени этому будет способствовать полная продажа квартир в уже сданных домах (не смотря на более высокую цену многие покупатели предпочитают купить квартиру с ключами на руках).

Количество квартир, выставленных на продажу на первичном рынке, в марте 2011 года увеличилось на 12,4% и составило 25 972 штуки. По отношению к марту прошлого года текущий объем предложения выше практически в 2 раза. Столь значительный рост обусловлен выводом в продажи новых проектов (число вакантных квартир на начальных этапах самое большое), а так же масштабностью проектов (сейчас достаточно большое количество проектов комплексной застройки). По отношению к декабрю 2010 года число квартир так же значительно больше – на 25,2%.

Таким образом, на протяжении 2010 года число продаваемых квартир росло, и в начале текущего года данный рост продолжился.

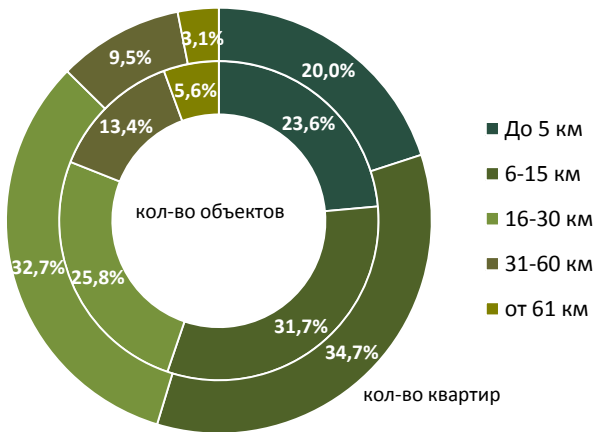
При этом, в 2011 году число квартир в новостройках будет по-прежнему высоко и весьма вероятно их дальнейшее увеличение. Проданные квартиры в готовых объектах будут замещены квартирами в новых проектах.

Динамика количества адресов и квартир на первичном рынке Подмосковья, шт.



Источник: WinNER

Структура предложения новостроек и квартир в зависимости от удаленности. 1 квартал 2011 г.



В зависимости от **удаленности** как марте, так и в 1-ом квартале 2011 года по-прежнему наибольшее число и новостроек, и квартир в них представлены в ближнем Подмосковье (до 30 км), а наименьшее количество и объектов, и квартир в них так же традиционно в дальних городах (от 61 км).

За прошедший квартал число объектов увеличилось лишь в городах 6-15-километровой зоны на 1,3%. А во всех остальных городах Подмосковья число новостроек сократилось на 0,1-0,6%.

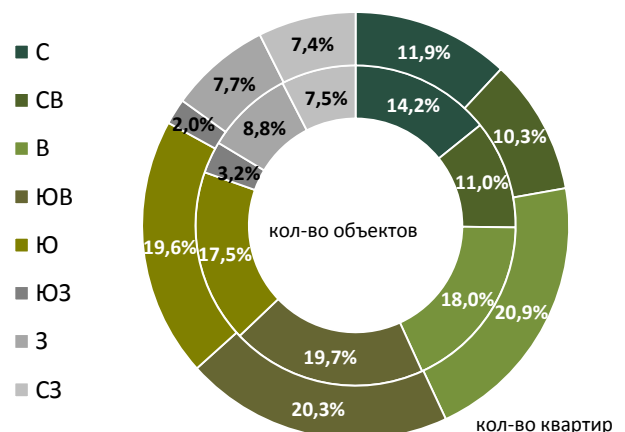
Количество квартир в 1-ом квартале увеличилось в городах 16-30-километровой зоны и в дальнем Подмосковье (на 2,9% и 0,3%). А в остальных городах ближнего и среднего Подмосковья количество квартир сократилось на 0,9-1,3%.

В зависимости от **направления** за март и 1-й квартал существенных изменений в структуре предложения не произошло. Наибольший объем предложения сосредоточен на юго-востоке, юге и востоке области, наименьший – на юго-западе.

За 1-ый квартал число объектов увеличилось на пяти направлениях от 0,1% (северо-запад и юг) до 1,4% (восток). А на севере, юго-западе и северо-востоке количество новостроек сократилось на 0,6-1,3%.

А количество квартир увеличилось всего на трех направлениях – на северо-востоке, юге и востоке от 0,8% до 2,5%. На остальных пяти направлениях число квартир сократилось от 0,2% (юго-запад) до 1,4% (север).

Структура предложения новостроек и квартир в зависимости от направления. 1 квартал 2011 г.



В зависимости от **типа дома** и в марте и в 1-ом квартале 2011 года наибольший объем предложения представлен в монолитных домах – 51,2% и 48,4% соответственно. Доля квартир в кирпичных домах составила 28,3% и 29,3%, а в панельных – 20,5% и 22,3%. За прошедший квартал увеличилась доля квартир в монолитных новостройках – на 16,2%, и на этот же процент сократилась доля квартир в панельных и кирпичных новостройках.

В зависимости от **типа квартир** структура предложения остается весьма стабильной на протяжении последних лет. И в марте и в 1-ом квартале наибольший объем предложения составляли 1-комнатные квартиры – 39,5% и 39,1% соответственно. Количество 2-комнатных квартир так же весьма значительно – 35,5% и 36,0%. Доли 3-комнатных квартир составили 22,5% и 22,2%, а многокомнатных – самая наименьшая – 2,5% и 2,7%. За прошедший квартал увеличилась доля 1-комнатных квартир на 1,5%, а остальных типов – сократилась на 0,2-0,8%.

В зависимости от **стоимости квартиры** в 1-ом квартале 2011 года наибольший объем предложения традиционно представлен в диапазоне 2,5-5,0 млн.р. Так же значительный объем квартир в диапазонах 5,0-7,5 млн.р. и до 2,5 млн.р. Доли дорогих квартир (от 7,5 млн.р.) традиционно самые незначительные.

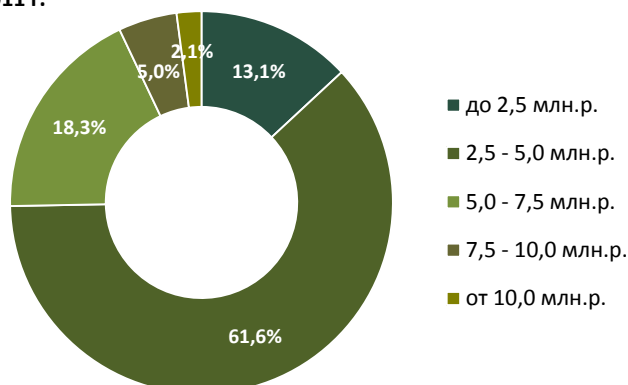
За прошедший квартал все изменения были весьма незначительными и не превысили 1%. Так, увеличились доли квартир в диапазонах 2,5-5,0 млн.р. и от 7,5 млн.р. на 0,1-0,6%. А в диапазонах до 2,5 млн.р. и 5,0-7,5 млн.р. количество квартир сократилось на 0,5-0,6%.

В зависимости от **цены квадратного метра** в 1-ом квартале текущего года наибольшее количество квартир продавалось по цене 40 – 60 и 60 – 80 тыс.р./м2. Данные ценовые диапазоны практически соответствуют средней цене метра по области. Так же значительна доля квартир в диапазоне 80 – 100 тыс.р./м2. А доли самой низкой и самой высокой цены метра традиционно самые незначительные.

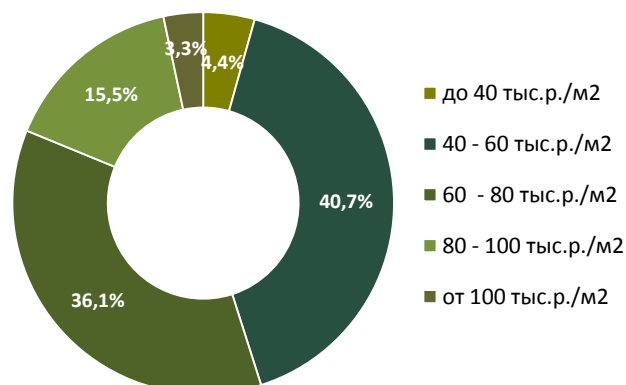
За прошедший квартал увеличились доли квартир в диапазонах от 60 тыс.р. на 0,3-1,3%.

А доли квартир в ценовых диапазонах до 60 тыс.р. сократились на 0,2-1,7%.

Структура предложения новостроек в зависимости от стоимости квартиры. 1 квартал 2011 г.

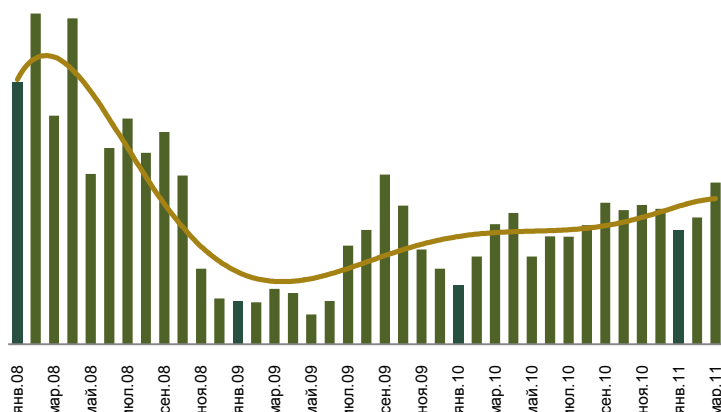


Структура предложения новостроек в зависимости от цены за метр. 1 квартал 2011 г.



Спрос

Динамика обращений по новостройкам Подмосквья 2008-2011 гг.



В марте 2011 года уровень спроса вновь продолжил положительную динамику, увеличившись на 27,6% (даже средненедельной показатель выше на 10,2%). А по отношению к прошлогоднему показателю уровень спроса выше на 34,8%.

В целом за квартал число обращений сократилось на 1,6% за счет новогодних праздников, что подтверждает то, что средненедельное количество запросов больше на 12,6%.

Вероятно, наступивший 2011 год будет характеризоваться положительной динамикой спроса и начнет приближаться к докризисным показателям. В значительной мере этому будет способствовать стабилизировавшаяся экономическая ситуация, умеренный рост цен, а так же сокращение предложения и высокий уровень цен в Москве.

Цена

В марте 2011 года средний уровень цены квадратного метра составил 2 255 \$/м² и 64 278 р./м². За месяц уровень цены в долларах увеличился лишь на 0,6%, а в рублях снизился на 1,1% за счет более низкого курса доллара.

По отношению к концу прошлого года (декабрю) в долларах цена метра увеличилась на 6,5%, а в рублях сократилась на 0,5%.

А по отношению к марту 2010 года отмечен рост цены, как в долларах, так и в рублях на 4,8% и 1,3% соответственно.

В целом за прошедший 1-ый квартал 2011 года по отношению к 4-му кварталу 2010 года цена метра увеличилась и в долларах, и в рублях на 6,7% и 0,9% соответственно.

А по отношению к 1-му кварталу 2010 года квадратный метр в среднем по Подмоскowie подорожал на 5,1% в долларах и на 2,7% в рублях.

Таким образом, 2011 год с большой долей вероятности будет характеризоваться ростом цены квадратного метра на первичном рынке. Итоговая динамика ожидается на уровне 12-17%. Рублевая цена по-прежнему зависит от курса доллара.

Динамика цен на первичном рынке Московской области, 2008-2011 гг.



Источник: WinNER

В зависимости от **удаленности** за 1-ый квартал 2011 года цена метра в долларах увеличилась во всех сегментах от 3,9% (дальнее Подмоскowie) до 8,8% (среднее Подмоскowie).

В рублях за квартал цена метра выросла в ближнем и среднем Подмоскowie от 0,3% (города-спутники) до 2,8% (среднее Подмоскowie). А в дальнем Подмоскowie отмечено снижение на 1,7%.

В зависимости от **направления** в 1-ом квартале текущего года в долларах цена метра увеличилась на всех направлениях от 2,9% (северо-восток) до 13,6% (юго-запад).

В рублях рост отмечен на шести направлениях от 0,8% (восток) до 7,4% (юго-запад). А на юго-востоке и северо-востоке цена метра сократилась на 0,8% и 2,7%.

В зависимости от **типа дома** в 1-ом квартале 2011 года в долларах цена выросла на квартиры во всех типах домов от 4,4% (кирпич) до 8,9% (панель). А в рублях рост был характерен лишь для квартир в панельных домах (на 3,0%), в монолитных и кирпичных домах цена метра снизилась на 0,5% и 1,3% соответственно.

В зависимости от **типа квартир** в 1-ом квартале текущего года положительная динамика характерна и для долларовой цены, и для рублевой. Максимальный рост цены был характерен для 3-комнатных квартир – на 6,9% в долларах и на 1,1% в рублях. Менее всего цена выросла на многокомнатные квартиры – в долларах на 5,8%, а в рублях цена не изменилась.

Резюме

- В январе-феврале 2011 года на территории Московской области за введено 442,1 тыс. кв. м, что на 0,8 % меньше, чем в январе - феврале 2010 года. Вероятно, что текущий год будет характеризоваться сокращением объемов ввода на протяжении большинства месяцев, что в результате приведет к более низкому по отношению к прошлому году итоговому показателю.
- Количество новостроек в марте текущего года сократилось на 1,5% и составило 665 адресов. Сокращение количества адресов обусловлено завершением продаж квартир в домах, введенных в эксплуатацию в конце прошлого года. В наступившем году, особенно во второй половине года, вероятно сокращение количества новостроек, находящихся в открытой продаже.
- Количество квартир, выставленных на продажу, в марте 2011 года увеличилось на 12,4% и составило 25 972 штуки. В 2011 году число квартир в новостройках будет по-прежнему высоко и весьма вероятно их дальнейшее увеличение. Проданные квартиры в готовых объектах будут замещены квартирами в новых проектах.
- В зависимости от стоимости квартиры за прошедший квартал все изменения были весьма незначительными и не превысили 1%. Увеличились доли квартир в диапазонах 2,5-5,0 млн.р. и от 7,5 млн.р. на 0,1-0,6%. А в диапазонах до 2,5 млн.р. и 5,0-7,5 млн.р. количество квартир сократилось на 0,5-0,6%.
- В зависимости от цены квадратного метра за прошедший квартал увеличились доли квартир в диапазонах от 60 тыс.р. на 0,3-1,3%, а доли квартир в ценовых диапазонах до 60 тыс.р. сократились на 0,2-1,7%.
- В марте 2011 года уровень спроса вновь продолжил положительную динамику, увеличившись на 27,6% (даже среднедневной показатель выше на 10,2%). Вероятно, наступивший 2011 год будет характеризоваться положительной динамикой спроса и начнет приближаться к докризисным показателям.
- В марте 2011 года средний уровень цены квадратного метра составил 2 255 \$/м² и 64 278 р./м². За месяц уровень цены в долларах увеличился лишь на 0,6%, а в рублях снизился на 1,1% за счет более низкого курса доллара. По отношению к концу прошлого года (декабрю) в долларах цена метра увеличилась на 6,5%, а в рублях сократилась на 0,5%. А по отношению к марту 2010 года отмечен рост цены как в долларах, так и в рублях на 4,8% и 1,3% соответственно.
- В целом за прошедший 1-ый квартал 2011 года по отношению к 4-му кварталу 2010 года цена метра увеличилась и в долларах, и в рублях на 6,7% и 0,9% соответственно. А по отношению к 1-му кварталу 2010 года квадратный метр в среднем по Подмоскovie подорожал на 5,1% в долларах и на 2,7% в рублях.
- С большой долей вероятности 2011 год будет характеризоваться ростом цены квадратного метра на первичном рынке. Итоговая динамика ожидается на уровне 12-17%. Рублевая цена по-прежнему зависит от курса доллара.

Внимание

Настоящий обзор подготовлен специалистами Информационно-Аналитического Центра Службы маркетинга компании Пересвет-Инвест. Полное или краткое использование аналитического обзора допускается только с получением на это письменного разрешения компании Пересвет-Инвест. Цитировать любое количество материалов возможно с соответствующей ссылкой на источник.

ЗАО «Пересвет-Инвест». Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 14, корпус 1
Тел./факс: +7(495) 789-88-88, +7(495) 677-15-19
www.peresvet.ru, pr@peresvet.ru