

РЫНОК НОВОСТРОЕК БЛИЖНЕГО ПОДМОСКОВЬЯ (до 15 км от МКАД)

АВГУСТ 2010

Отдел консалтинга и аналитики

РЫНОК НОВОСТРОЕК БЛИЖНЕГО ПОДМОСКОВЬЯ

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
РЕЗЮМЕ	4
ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	7
АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БЛИЖНЕГО ПОДМОСКОВЬЯ.....	11
АНАЛИЗ СПРОСА НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БЛИЖНЕГО ПОДМОСКОВЬЯ	16
ЦЕНОВОЙ АНАЛИЗ	23
ОЖИДАЕМЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ.....	26
<i>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Классификация объектов жилой городской недвижимости</i>	<i>28</i>
<i>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Масштабные проекты комплексной застройки в Ближнем Подмосковье.....</i>	<i>29</i>
<i>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Основные застройщики в Ближнем Подмосковье</i>	<i>37</i>
<i>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Стадии строительной готовности объектов</i>	<i>39</i>
<i>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. «Азбука Жилья». Информация о компании</i>	<i>40</i>

РЫНОК НОВОСТРОЕК БЛИЖНЕГО ПОДМОСКОВЬЯ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Цели исследования

Целью данного исследования является анализ первичного рынка недвижимости Московской области¹ в радиусе 15 км от МКАД (Ближнее Подмосковье – БП²), на основании результатов анализа его ключевых параметров: структуры спроса и предложения, динамики ценовых показателей. А также определение тенденций развития рынка первичной жилой недвижимости в исследуемой географической зоне и формирование прогнозов.

Задачи исследования

- определить объем предложения новостроек БП, его структуру и динамику;
- оценить конкурентную ситуацию: общий объем предложения в настоящее время и в перспективе, крупные проекты, игроки рынка;
- оценить тенденции рынка с точки зрения уровня спроса, его динамики и структуры, изменения предпочтений покупателей и других факторов (законодательные, инфраструктурные и т.п.);
- определить мотивацию покупателей, выявить, факторы, влияющие на спрос;
- обозначить сегменты рынка новостроек Ближнего Подмосковья, характеризующиеся избыточным/недостаточным предложением, повышенным/пониженным спросом;
- сравнить различные районы/города БП по ключевым характеристикам;
- определить наиболее перспективные направления развития рынка новостроек Ближнего Подмосковья.

География исследования

В рамках настоящего исследования был проведен анализ рынка новостроек Московской области на удалении до 15 км от МКАД. Объектом анализа является территория МО по географическим направлениям, представленным одной или несколькими автомобильными магистралями:

- Ленинградское ш. (север)
- Дмитровское ш. (север)
- Ярославское ш. (северо-восток)
- Щелковское ш. (восток)
- Горьковское/ Носовихинское ш. (восток)
- Новорязанское/ Егорьевское ш. (юго-восток)
- Каширское ш. (юг)
- Симферопольское/ Варшавское ш. (юг)
- Калужское ш. (юго-запад)
- Киевское/ Боровское ш. (юго-запад)
- Минское/ Можайское ш. (запад)
- Рублево-Успенское ш. (запад)
- Новорижское/ Ильинское ш. (северо-запад)
- Волоколамское/ Пятницкое ш. (северо-запад)

Более 85% многоэтажной жилой недвижимости МО сконцентрировано в крупных городах – районных центрах или городами областного подчинения. Выводы о состоянии и перспективах развития каждого направления формировались на основании анализа рынка новостроек в следующих районах и городских округах Ближнего Подмосковья:

- Красногорский район
- Ленинский район
- Люберецкий район
- Мытищинский район
- Одинцовский район

¹ Далее при упоминании Московской области возможно использование сокращения МО.

² Далее при упоминании Ближнего Подмосковья возможно использование сокращения БП.

РЫНОК НОВОСТРОЕК БЛИЖНЕГО ПОДМОСКОВЬЯ

- Балашиха г.
- Химки г.
- Дзержинский г.
- Долгопрудный г.
- Железнодорожный г.
- Королев г.
- Котельники г.
- Лобня г.
- Лыткарино г.
- Реутов г.
- Щербинка г.
- Юбилейный г.

Методология исследования

В ходе выполнения работы были проведены масштабные кабинетные и полевые исследования рынка новостроек Ближнего Подмосковья.

Полевые социологические исследования направлены на изучение количественных и качественных характеристик спроса на рынке первичной недвижимости в целом. Для создания портрета потенциального покупателя новостроек БП использованы регулярные исследования, ранее проводимые специалистами Отдела консалтинга и аналитики агентства «Азбука Жилья», включающие глубинные интервью и социологические опросы представителей целевой аудитории. Полевые исследования существующего объема предложения направлены на изучение объектов, информация о которых не представлена в открытых источниках.

Кабинетные исследования включают сбор и анализ основных характеристик первичного рынка жилой недвижимости Ближнего Подмосковья: общее состояние рынка, параметры оценки предложения, спроса, уровня цен, а также структуру и динамику этих показателей.

Для формирования комплексного представления о рынке новостроек Ближнего Подмосковья использованы данные об основных показателях уровня социально-экономического развития МО, транспортной и социально-бытовой инфраструктуры, особенностей рынка ипотечного кредитования. Совокупность результатов кабинетных и полевых исследований, а также выводы, сделанные на их основании, являются базой для формирования прогноза развития рынка новостроек БП и определения его приоритетных направлений.

РЫНОК НОВОСТРОЕК БЛИЖНЕГО ПОДМОСКОВЬЯ

РЕЗЮМЕ

Ближнее Подмосковье один из самых перспективных сегментов на первичном рынке жилья Московского региона. Учитывая дефицит строительных площадок в Москве и всё большую интеграцию Ближнего Подмосковья в столичную инфраструктуру в ближайшем будущем можно ожидать постепенное повышение статуса данной территории. А учитывая выгодные ценовые предложения на объекты, расположенные здесь, можно предполагать, что уровень потребительского спроса на новостройки в городах Ближайшего Подмосковья ещё долго будет сохраняться на высоком уровне.

Московская область по итогам I полугодия 2010 г. стала лидером по объемам ввода жилья среди других регионов. В январе-июне здесь было введено 2,5 млн. кв. м жилых площадей, что составило 11,8% от всего объема введенного жилья в России (21,6 млн. кв. м). Однако, этот показатель на 2,6% ниже аналогичного в I полугодии 2009 г.

В настоящее время для рынка новостроек Московской области в целом и БП в частности характерны следующие особенности:

- Комплексный подход к развитию территории
- Нарастающее участие в проектах московских компаний
- Меньший чем в Москве уровень конкуренции среди застройщиков
- Низкий в сравнении с Москвой административный барьер

РЫНОК НОВОСТРОЕК БЛИЖНЕГО ПОДМОСКОВЬЯ

СПИСОК ГРАФИКОВ, ТАБЛИЦ И ИЛЛЮСТРАЦИЙ

Тип	Наименование
График.	Динамика объема ввода жилья в Московской области
Таблица.	Ввод в эксплуатацию жилых домов по муниципальным образованиям Ближнего Подмосковья
График.	Динамика объема предложения на рынке новостроек Московской области и Ближнего Подмосковья
Таблица.	Территориальная дифференциация прироста объема предложения с начала года на рынке новостроек Ближнего Подмосковья
График.	Структура предложения на рынке новостроек Ближнего Подмосковья по классам, авг.'2010
График.	Структура предложения на рынке новостроек Ближнего Подмосковья по типу конструкций, авг.'2010
График.	Структура предложения на рынке новостроек Ближнего Подмосковья по количеству комнат, авг.'2010
График.	Структура предложения на рынке новостроек Ближнего Подмосковья по стадии готовности, авг.'2010
График.	Структура предложения на рынке новостроек Ближнего Подмосковья по направлениям, авг.'2010
Карта 1.	Структура предложения на рынке новостроек Ближнего Подмосковья по крупным населённым пунктам, авг.'2010
График.	Структура предложения на рынке новостроек Ближнего Подмосковья по стоимости квартиры, авг.'2010
Таблица.	Географическая дифференциация структуры предложения на рынке новостроек БП по стоимости квартиры
График.	Динамика индекса потенциального спроса на рынке новостроек Московской области и Ближнего Подмосковья
Таблица.	Географическая дифференциация показателей прироста потенциального спроса на рынке новостроек Ближнего Подмосковья
График.	Структура спроса на рынке новостроек Ближнего Подмосковья по классам, авг.'2010
График.	Структура спроса на рынке новостроек Ближнего Подмосковья по типу конструкций, авг.'2010
График.	Структура спроса на рынке новостроек Ближнего Подмосковья по количеству комнат, авг.'2010
График.	Структура спроса на рынке новостроек Ближнего Подмосковья по стадии готовности, авг.'2010
График.	Структура спроса на рынке новостроек Ближнего Подмосковья по направлениям, авг.'2010
Карта 2.	Структура спроса на рынке новостроек Ближнего Подмосковья по крупным населённым пунктам, авг.'2010
График.	Структура спроса на рынке новостроек Ближнего Подмосковья по стоимости квартиры, авг.'2010
График.	Структура целевой аудитории на рынке новостроек Ближнего Подмосковья, 2010
График.	Динамика средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек Московской области и Ближнего Подмосковья
График.	Динамика средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек Ближнего Подмосковья по классам
График.	Динамика средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек Ближнего Подмосковья по количеству комнат
График.	Дифференциация средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек Ближнего Подмосковья по стадии готовности
Таблица.	Географическая дифференциация средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек Ближнего Подмосковья
Карта 3.	Дифференциация средневзвешенной цены 1 кв. м на рынке новостроек городов Ближнего Подмосковья
График.	Прогноз динамики средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек Московской области и БП по итогам 2010 г.
График.	Прогноз динамики средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек БП по классам по итогам 2010 г.
Таблица.	Географическая дифференциация показателей динамики средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек БП по итогам 2010 г.