

АНАЛИТИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(III КВАРТАЛ 2006 ГОДА)



МОСКВА
2006

СОДЕРЖАНИЕ

Содержание	2
Об исследовании	3
Методика проведения исследования	5
1. Состояние рынка новостроек Московской области в III квартале 2006 года	5
2. Дифференциация новостроек по категориям домов	7
3. Дифференциация новостроек по сроку ввода в эксплуатацию	10
4. Дифференциация новостроек по состоянию строительной готовности	11
5. Дифференциация новостроек по удалению от москвы	12
6. Дифференциация объема предложения и средневзвешенной цены по направлениям мо....	15
7. Объем предложения и средневзвешенная цена в городах Московской области	17

ОБ ИССЛЕДОВАНИИ

Уважаемые дамы и господа, Аналитическая группа Г.М. Стерника представляет Вашему вниманию исследование первичного рынка жилья Московской области по состоянию на III квартал 2006 года.

Цель настоящей работы - исследование состояния рынка предложения многоквартирных новостроек Московской области, реализуемых на коммерческой основе в III квартале 2006 г. Исследованный массив объектов дифференцирован по территориальному признаку, по категориям домов, срокам ввода в эксплуатацию и по состоянию строительной готовности. Исследование позволило увидеть процессы, проходившие на рынке за истекший квартал, выраженные в цифрах и диаграммах, т.е. измерить их, определить возникшие тенденции, которые будут влиять на рынок. Кроме того, в исследовании приведены индексы роста объемных и стоимостных показателей и их динамика, что позволило выявить объем и темп обновления жилого фонда в регионе за последние 3 года.

Проведенное исследование выявило следующие тенденции развития жилого строительства в Московской области:

- Квартиры в новостройках городов-спутников все более успешно конкурируют с предложениями в черте города Москвы. Жилищное строительство в Московской области приобрело массовый характер, значительно опережая московский рынок по темпам роста объема строительства. Строительный рынок Московской области обширен, неравномерно территориально структурирован, и характеризуется значительным разбросом цен. Основным объемом предложения наблюдается в крупных поселениях в зоне удаления от МКАД до 25 км;
- В Московской области, как и в Москве, в силу политики застройщиков и администрации, приоритетным является монолитное строительство, что находится в противоречии с предпочтениями потребителей эконом-класса. Доля монолитного строительства в совокупном объеме предложения новостроек в Московской области растет, квартиры в монолитных домах имеют, в среднем, высокую площадь, застройщики медленно идут на уменьшение площадей и, соответственно, стоимости квартир. В то же время, спрос на квартиры в панельных домах по-прежнему высок, т.к., наблюдаемый дефицит панели - это дефицит малоразмерных квартир. Таким образом, именно дефицитом малоразмерных квартир вызван рост удельных цен предложения квартир в панельных домах до уровня, в среднем, выше, чем у квартир в монолитных домах. При этом, панельное строительство морально устарело, присутствует значительный износ оборудования ДСК;
- Распределение предложения квартир в домах-новостройках Московской области по стадиям строительства, впервые за последние полтора года, возвращается к привычному виду для периода послекризисного роста рынка, когда превалирует предложение на начальных стадиях строительства. Пока что мы не наблюдаем значительных ценовых различий в предложении на разных стадиях строительства и объясняем это ценовой политикой застройщиков в условиях ажиотажного спроса на квартиры в домах-новостройках;
- На протяжении всего 2006 г. наблюдается падение объемов ухода объектов с рынка, и прогрессирующее увеличение объемов поступления новых объектов на рынок. Количество выставленных на продажу новостроек в 3 квартале не только перестало падать, но даже

выросло на 12,8% по сравнению со 2 кварталом 2006г. При этом, в 3 квартале 2006 г. темп роста средневзвешенной цены предложения на квартиры в домах-новостройках области составил 16,4% из 85% за период с 4 квартала 2005г;

- Аналогичное исследование по Москве демонстрирует несколько иную тенденцию: В 1-2 кварталах 2006 г. продолжилось начавшееся в Москве в 2005 году ежеквартальное увеличение темпов ухода объектов с рынка. Произошло сокращение количества выставленных на продажу новостроек, чему способствовали и последствия ФЗ 214, и резкое увеличение в 2006 году отвлечения новостроек с рынка в сегмент муниципального жилья;

- Однако, в 3 квартале 2006 г., впервые с начала года, количество выставленных на продажу новостроек практически перестало снижаться. Одновременно зафиксировано завершение стадии ажиотажного роста цен на рынке жилых новостроек Москвы и переход к стадии стабилизации. Темп роста средневзвешенной цены предложения на квартиры в домах-новостройках в 3 квартале составил всего 6% из 96% за период с 4 квартала 2005г;

- Поэтому можно предполагать: в связи с ужесточением правил игры на внутреннем рынке новостроек Москвы и миграцией потребительского спроса в города-спутники и районы МО ближнего и среднего пояса, ожидается перераспределение инвестиционного капитала в Московском регионе в пользу областных проектов. При этом, основным направлением инвестиционной деятельности станет, как и в Москве, реализация проектов комплексной жилой застройки кварталов, микрорайонов и городков всех классов.

МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

При анализе открытого предложения первичного рынка жилья Московской области использовалась собственная база данных Аналитической группы Г.М. Стерника, содержащая информацию о ценах предложения новостроек и данные о состоянии их строительной готовности. Исследование проводилось в отношении домов-новостроек, возводимых в текущий период, квартиры в которых были выставлены на продажу, а также введенных ранее (но не более одного года) и сохранивших предложение квартир на продажу на первичном рынке. Эта информация дополнялась информацией из различных источников, включая рекламные объявления в специализированных СМИ, в том числе и в глобальной сети Интернет. Исследование проводилось в отношении «коммерческих» объектов, т.е. тех новостроек, которые ранее или в отчетный период располагали квартирами для свободной реализации на рынке.

1. СОСТОЯНИЕ РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В III КВАРТАЛЕ 2006 ГОДА

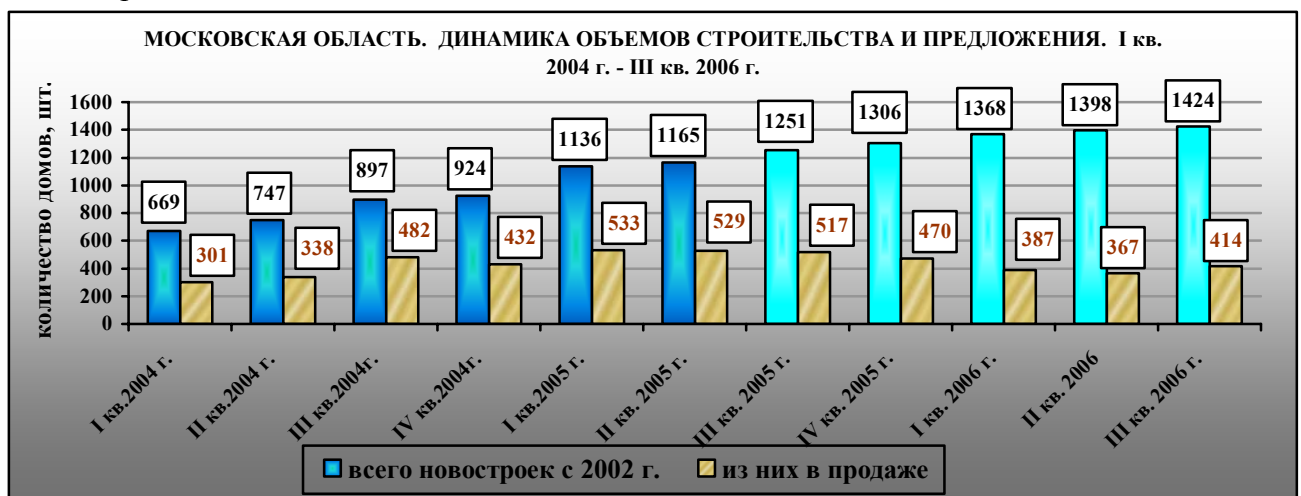
За период с января 2002 г. по сентябрь 2006 года многоквартирный жилой фонд Московской области в радиусе 110 км от МКАД обновлен **1424** корпусами.

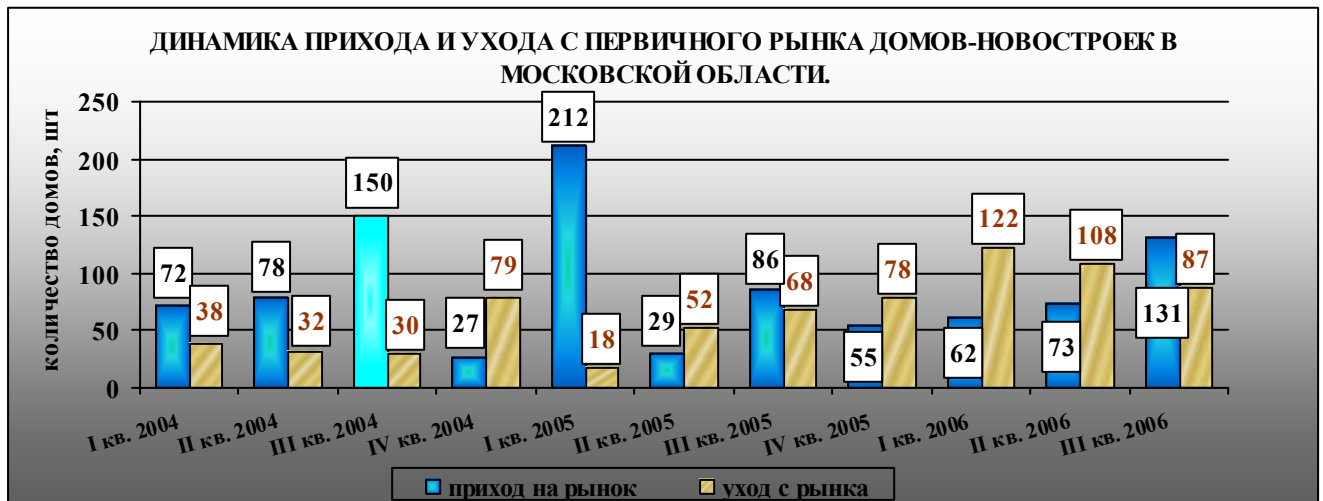
В III квартале 2006 г. объем предложения составил 414 домов, или 2004 тыс. кв. м.,

Средневзвешенная цена предложения в Московской области составила **1645 \$/кв. м**, рост номинальной цены составил **+16%** относительно предыдущего периода (II квартал 2006г.).

Средневзвешенная цена предложения в Ближнем Подмосковье (в радиусе до 12 км от МКАД) составила 1516 \$/кв. м.

Размах варьирования удельных цен в области - 3355 \$/кв. м. Максимальная удельная цена предложения – 11000 \$/кв. м зафиксирована в строящемся элитном доме в д. Жуковка Одинцовского района (Рублево-Успенское шоссе). Минимальная удельная цена предложения – 490 \$/кв. м – в пос. Давыдово (70 км от МКАД) в панельном доме, третья стадия строительства.

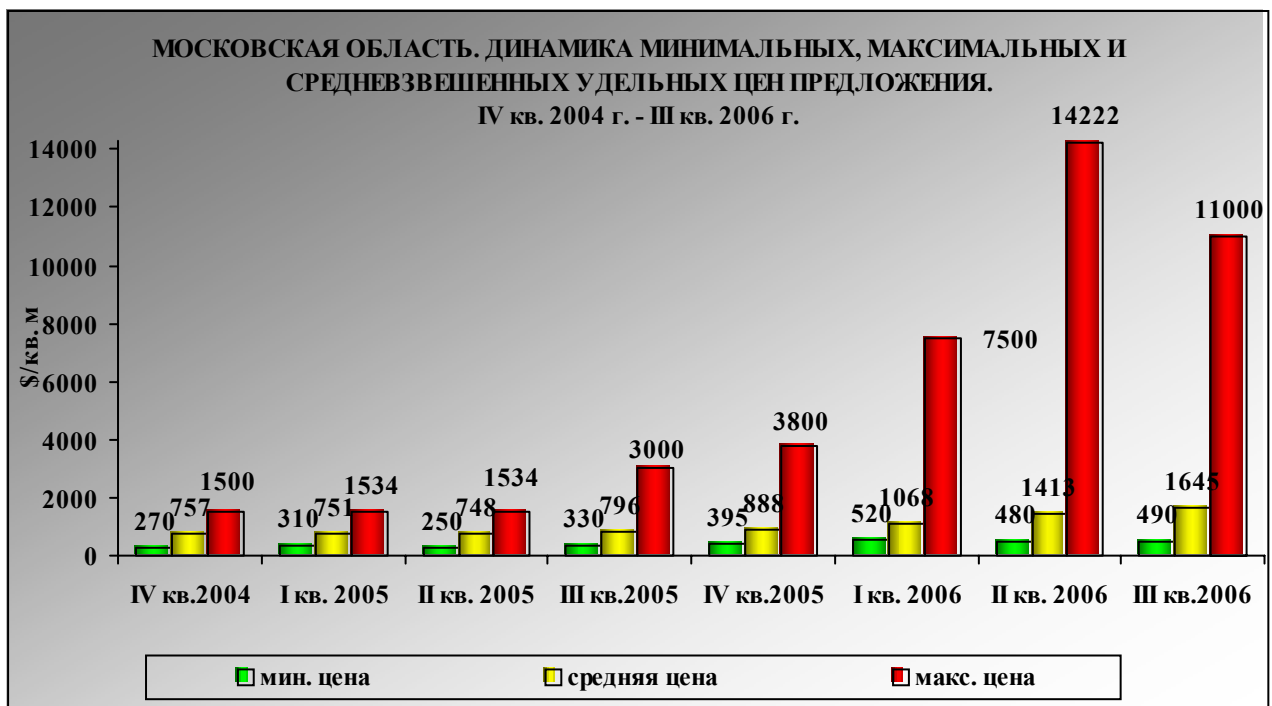




Динамика удельных и средневзвешенных цен предложения с IV квартала 2004 г. по III квартал 2006 г. представлена на диаграмме ниже. На рынке многоквартирных новостроек вплоть до III квартала 2005 г. значения приростов средней взвешенной цены изменялись с -0,8% до -1,2% от уровня IV квартала 2004 г. Начиная со второй половины 2005 г., наметилась тенденция к росту цен, в исследуемом периоде рост составил +117,3% относительно базового периода и +54% относительно предыдущего.

В отчетном периоде минимальная цена 490 \$/кв. м соответствует предложению в пос. Давыдова (70 км от МКАД) в панельном доме, третья стадия строительства.

В последнее время в коттеджных поселках высокого уровня комфорта появляются и многоквартирные дома. Так, максимальная цена 11000 \$/кв. м установлена в элитном доме на Рублево-Успенском шоссе в д. Жуковка (застройщик - «Мой дом девелопмент»).



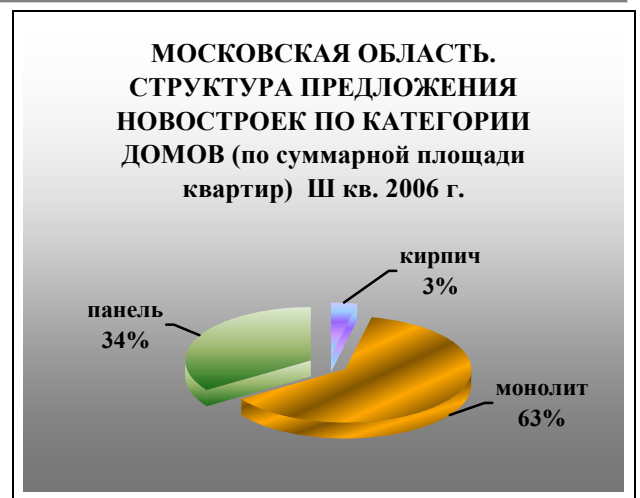
Изменение индекса номинальной средней цены предложения с IV кв. 2004 г. (базового) по III квартал 2006 г. в целом характеризуется положительной динамикой. Но если первая половина 2005 года была отмечена стабилизацией цен, то во второй половине 2005 г. очевиден рост цен. Такое поведение демонстрируют как номинальные, так и реальные (очищенные от инфляции) индексы долларовых цен предложения, а также индексы при постоянной структуре предложения, соответствующей базовому периоду (IV кварталу 2004 г.). Динамика индексов структурных сдвигов показывает, что если в начале 2005 года изменений в структуре предложения относительно базового не произошло, то во II кв. 2005 г. произошел структурный сдвиг в сторону более дешевого предложения. Напротив, начиная с III квартала 2005 г. структура предложения изменялась в сторону более дорогого предложения.

Динамика реального индекса роста (очищенного от инфляции) средневзвешенной цены предложения свидетельствует о снижении реальных цен в период IV квартал 2004 г.- II квартал 2005 г. за счет инфляционных процессов, стабилизации во II квартале 2005 г. и росте с III квартала 2005 г. по настоящее время. В отчетном периоде относительно IV кв. 2004 г. реальный индекс роста составил 2,117, при постоянной структуре предложения - 1,863.

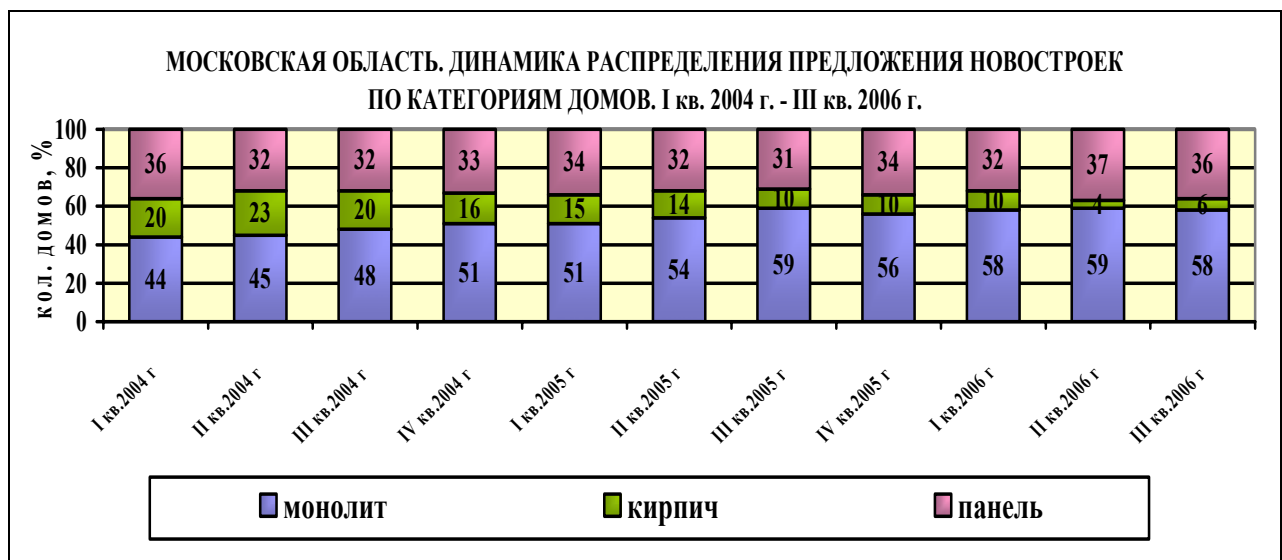


2. ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ НОВОСТРОЕК ПО КАТЕГОРИЯМ ДОМОВ

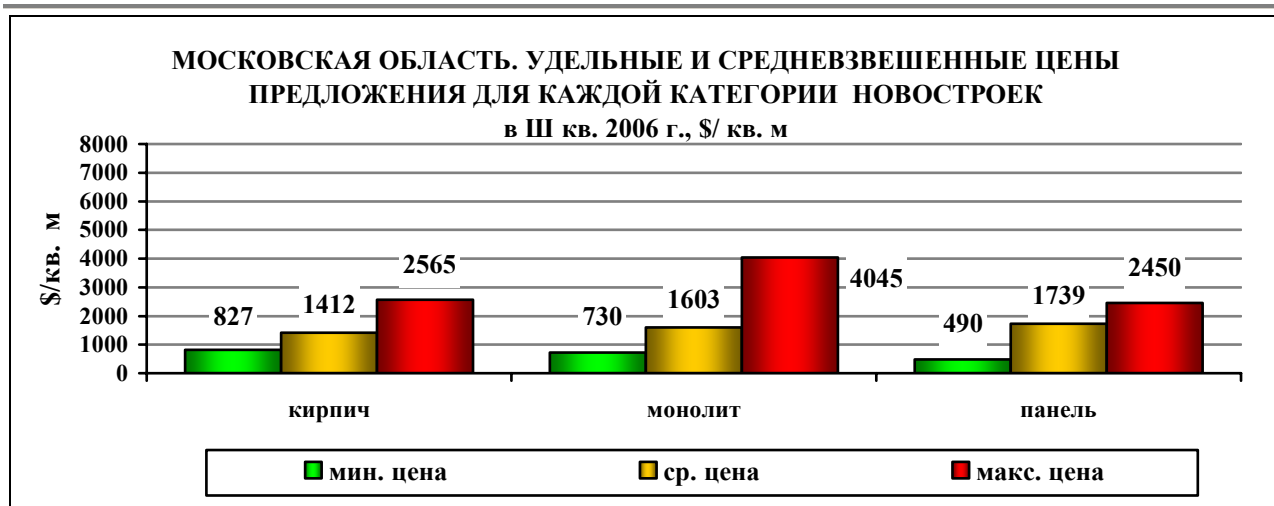
В структуре новостроек (по числу домов) за период с января 2002 г. по сентябрь 2006 г. доля кирпичных домов среди всех новостроек последних лет составляет 19%, с монолитными несущими конструкциями - 42%, доля панельных – 39%.



Доля предложения в монолитных домах и по числу объектов (58%), и по суммарной площади квартир (63%) самая высокая. Предложение квартир в панельных домах составляет 36% от общего числа новостроек, 34% по суммарной площади. Менее всего в III квартале 2006 г. предлагалось квартир в кирпичных домах – 6% от общего числа и 3% по суммарной площади соответственно.

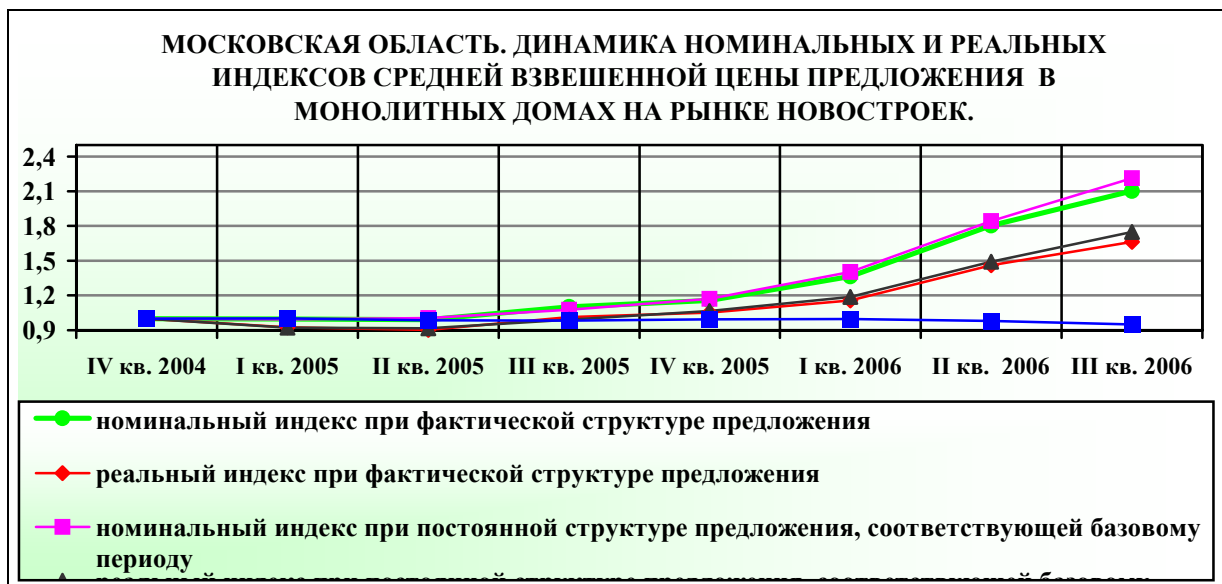


Самыми дорогими в III квартале являются квартиры в панельных домах (средняя цена предложения 1739 \$/кв. м), немного уступают монолитные дома - 1603 \$/кв. м. Больше половины кирпичных домов расположено в среднем и дальнем Подмоскowie, таким образом, средняя цена в кирпичных домах - 1412 \$/кв. м.



Динамика индекса номинальных цен, дифференцированного по типам жилья, в период с декабря 2004 г. по март 2006 г. отражает рост цен в каждой категории жилья. В III квартале 2006 г. наибольший ценовой прирост относительно декабря 2004 г. наблюдается в панельных домах. Несколько меньший рост цен отмечен в монолитных и кирпичных домах.

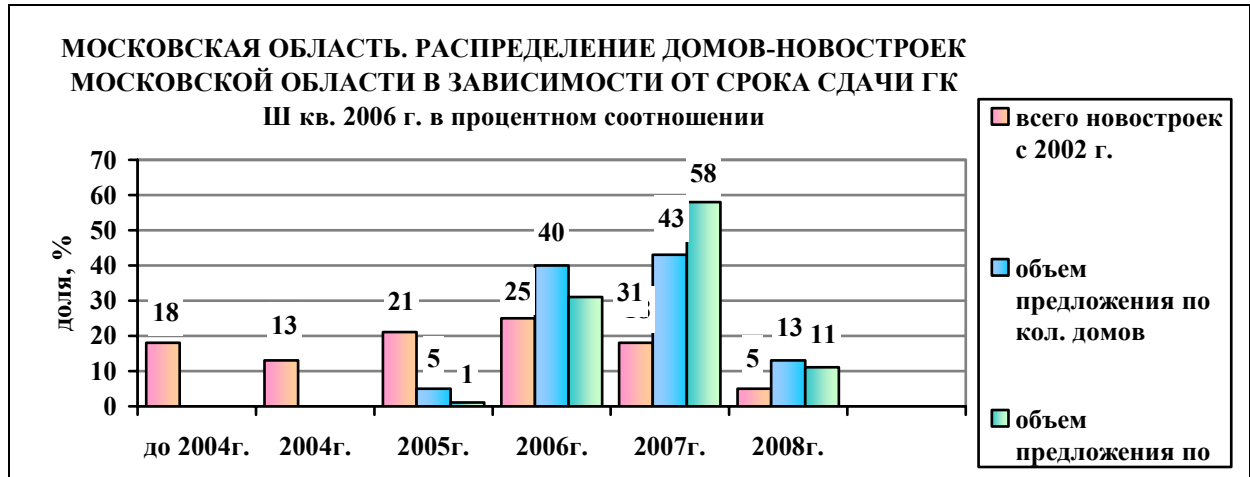
Индекс структурных сдвигов отражает изменение распределения новостроек каждой категории по территории Московской области. Из приведенных ниже диаграмм видно, что структура предложения монолитных и панельных домов с IV кв. 2004 г. претерпевала незначительные слабо колебательные изменения. Предложение в кирпичных домах сдвинулось в сторону более дорогого предложения, т. к. в 2 раза выросла доля продаваемых площадей вблизи столицы и появились объекты высокого уровня комфорта, где цена объективно выше.



Изменение индекса реальных цен по типам жилья в период IV квартал 2004 г.- I квартал 2005 г. свидетельствует о снижении реальных цен на всем рынке, что связано с изменением курса доллара и ростом инфляции в этот период. Начиная со II квартала 2005 г., появилась тенденция к росту реальных цен.

3. ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ НОВОСТРОЕК ПО СРОКУ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

К сдаче в 2004 г. подлежало 218 новостроек, в 2005 г. – 352, на сегодня заявлено о сдаче в 2006г. 346 объекта, в 2007 г. – 259 и в 2008 г. - 66 домов. В III квартале 2006 г. ощутимо увеличилось лишь количество новостроек со сдачей в 2007 г., о новых проектах на 2008 г. с конца предыдущего года заявлено не было. Половина новостроек последних лет приходится на дома с планируемыми сроками ввода в 2006-2007 гг..



На диаграмме годовые объемы строительства не распределены по кварталам, потому что такое деление, к сожалению, последнее время потеряло актуальность. Строители постоянно не выполняют это обязательство, в ходе строительства срок постоянно корректируется. Поэтому для анализа более объективен такой показатель, как состояние (стадия) строительной готовности, рассмотренный в следующем пункте. Именно он стал фактором, влияющим на цену и на темпы продаж.

Высокое значение максимальной цены в 2007 г. отражает предложение в элитной новостройке на Рублево-Успенском шоссе - "Chalet-Жуковка". Минимальные цены соответствуют предложениям квартир в городах и поселках среднего и дальнего Подмосковья.



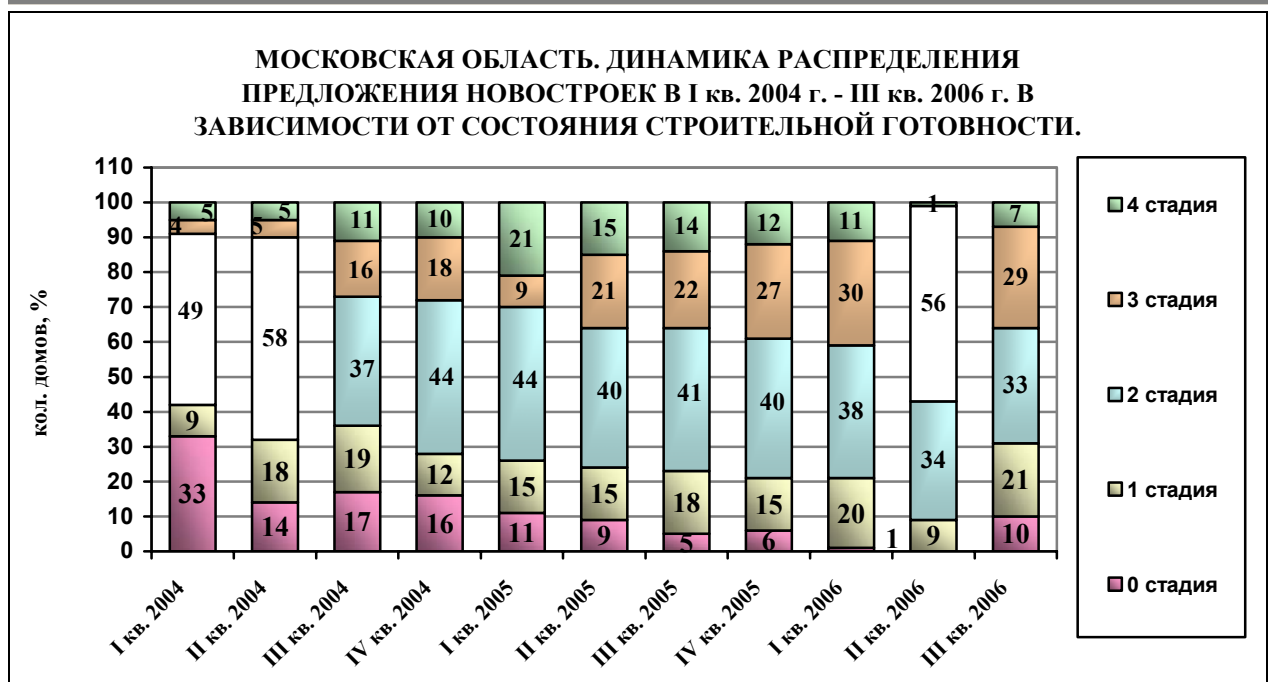
4. ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ НОВОСТРОЕК ПО СОСТОЯНИЮ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ

Средневзвешенная цена на 4-й стадии готовности (дом сдан) отличается от средней цены предложения на 0-й стадии всего на 6,7%, или 115 \$/кв. м. На 0-й стадии предлагались квартиры в 36 новостройках, среди которых объекты в Апрелевке, Балашихе, Красногорске, Мытищах, Одинцове, Павловском Посаде, посёлках Развилка и Трёхгорка. На 1-й стадии строительной готовности средневзвешенная цена предложения составила 1719 \$/кв. м, так как более 65,1% новостроек расположены в радиусе до 12 км от МКАД. Самая высокая средневзвешенная цена предложения (1784 \$/кв. м) на 3-й стадии - возведения стен дома и проведения внутренних и отделочных работ. Застройщики в условиях дефицита предложения отказались от скидок покупателям на ранних стадиях строительства, и поэтому цены практически не отличаются.

Диаграмма, приведенная ниже, отражает поведение средневзвешенных удельных цен предложения в зависимости от состояния строительства.

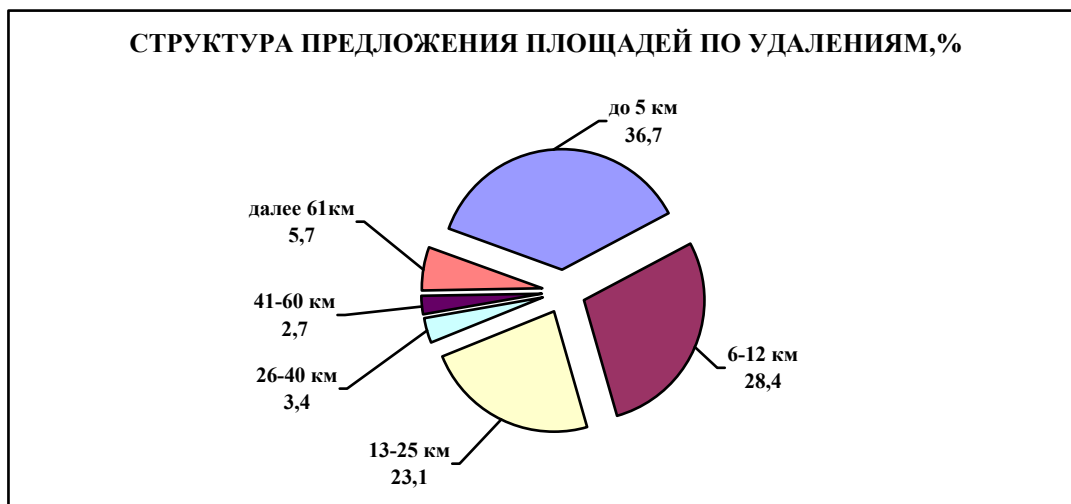


В начале 2004 года 28% объектов в структуре предложения составляли дома, чье строительство еще не начиналось, и только 5% - сданные дома. Именно такая ситуация характеризует «рынок продавца». В течение прошедших 2,5 лет все изменилось. Постепенно доля объектов на стадии проработки документации (0-я стадия), сокращалась и во второй половине 2005 г. она исчезла, а доля домов со свободными квартирами на завершающих стадиях строительства (3-4 стадии) – 36-41%. В III квартале 2006 г. распределение вновь стало возвращаться к нормальному, когда в предложении преобладают «новые» объекты, хотя по-прежнему основная доля домов (36%) предлагается на 3-4 стадиях строительства.



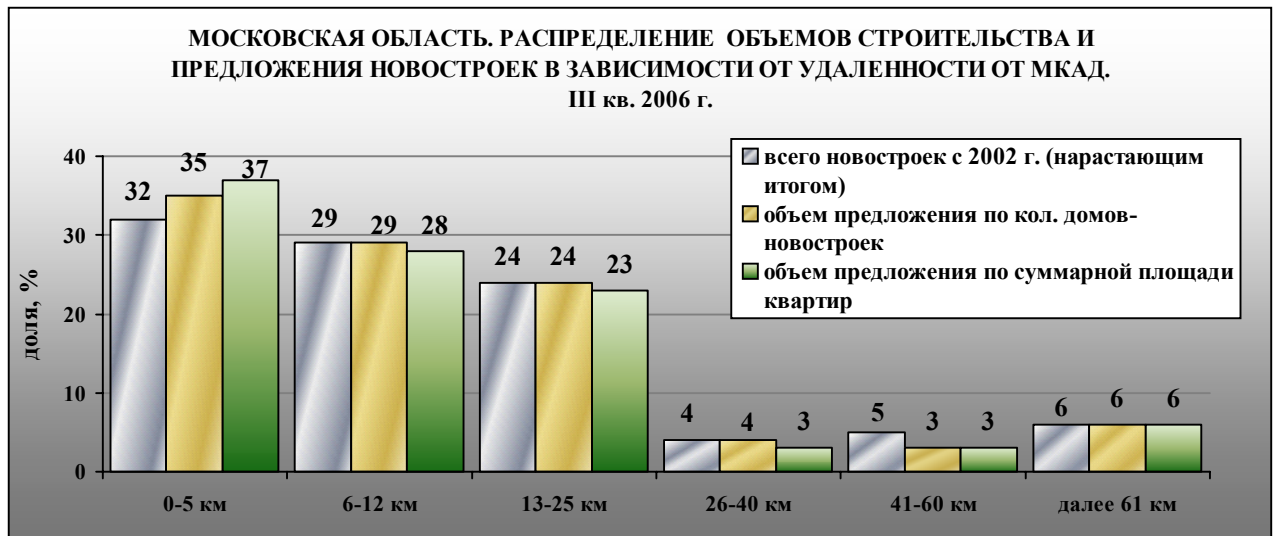
5. ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ НОВОСТРОЕК ПО УДАЛЕНИЮ ОТ МОСКВЫ

Распределение новостроек по территории Московской области неравномерно. Плотная застройка внутри 25 километрового пояса, прилегающего к границам Москвы – 85% (см. таб. ниже), из них 32 % до 5 км от МКАД, 29 % в поясе 6-12 и 24% в поясе 13-25 км от МКАД. Эти соотношения устойчивы во времени и относятся как ко всему обновленному жилому фонду за период с 2002 года, так и к новостройкам, продающимся в настоящее время, доля каждого пояса сохраняется примерно одинаковой (см. табл. ниже).



Предложение внутри пояса 26-40 км. по-прежнему незначительно, причем эта тенденция сохраняется уже длительное время. Доля пояса в суммарном (с 2002 г.) объеме новостроек области и в объеме предложения – 2-3%. Строительство в ближайшем будущем скоростной центральной кольцевой автомобильной дороги (СЦКАД), проходящей вблизи Ногинска, Голицыно, Электростали, Апрелевки, Климовска и др. увеличит привлекательность не

только пояса 26-40 км от МКАД, но и более отдаленных районов. Появятся новые жилые кварталы - стоит появиться дороге, как в регион пойдут инвестиции



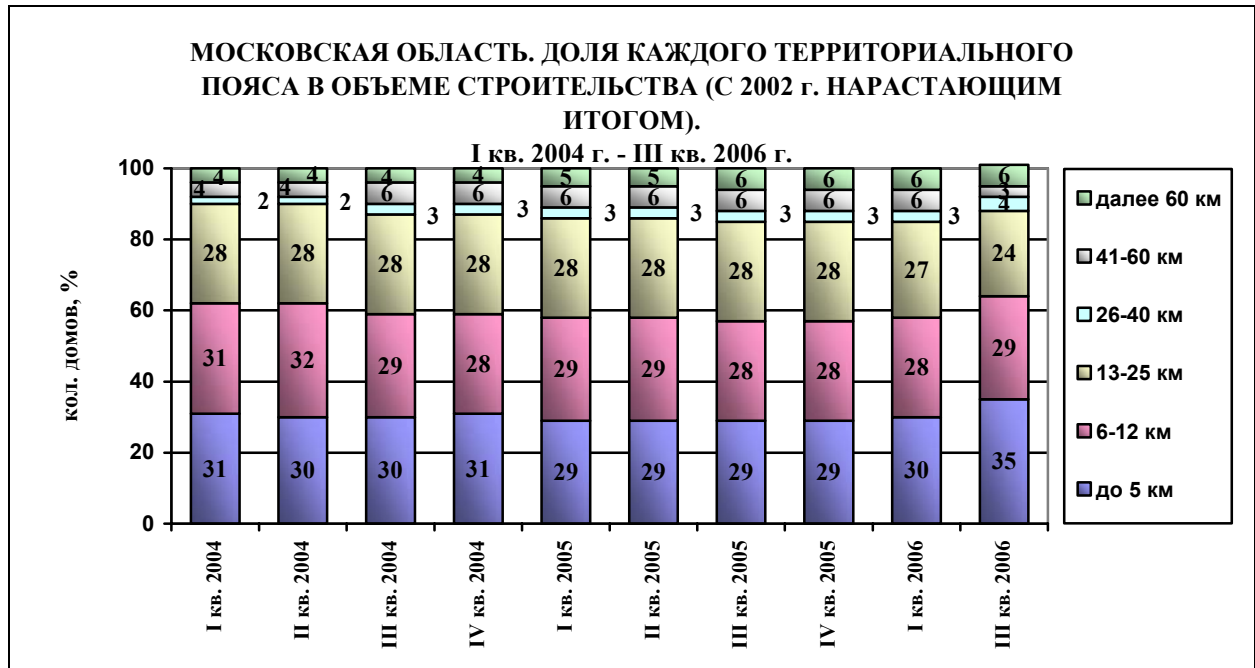
Удаленность от Москвы – пока еще это самый сильный фактор, влияющий на уровень цен. Диапазон изменения средневзвешенной удельной цены по территориальным поясам в области - от 1064 \$/кв. м до 1891 \$/кв. м. Тем не менее, следует отметить рост цен в удаленных районах области (далее 41 км от МКАД) и приближение их к уровню цен среднего Подмосковья, сравнивая тот же период прошлого года. Судя по количественной и качественной структуре перспективной застройки ближнего и среднего поясов МО, ценовая граница между ними в ближайшие три года значительно сгладится за счет комплексных многоэтажных городков и микрорайонов среднего и бизнес-классов.



С начала 2004 г. структура объемов (по числу домов) строительства (с 2002 г. нарастающим итогом) и предложения внутри территориальных поясов менялась незначительно.

Доля пояса 13-25 км от МКАД - в суммарном объеме нового строительства с 2002 г. составляет 24%, а в объеме предложения в отчетный период – 23%. Т.е., застройщики весьма активны не только на территории, прилегающей к Москве, но в районах, относящихся к

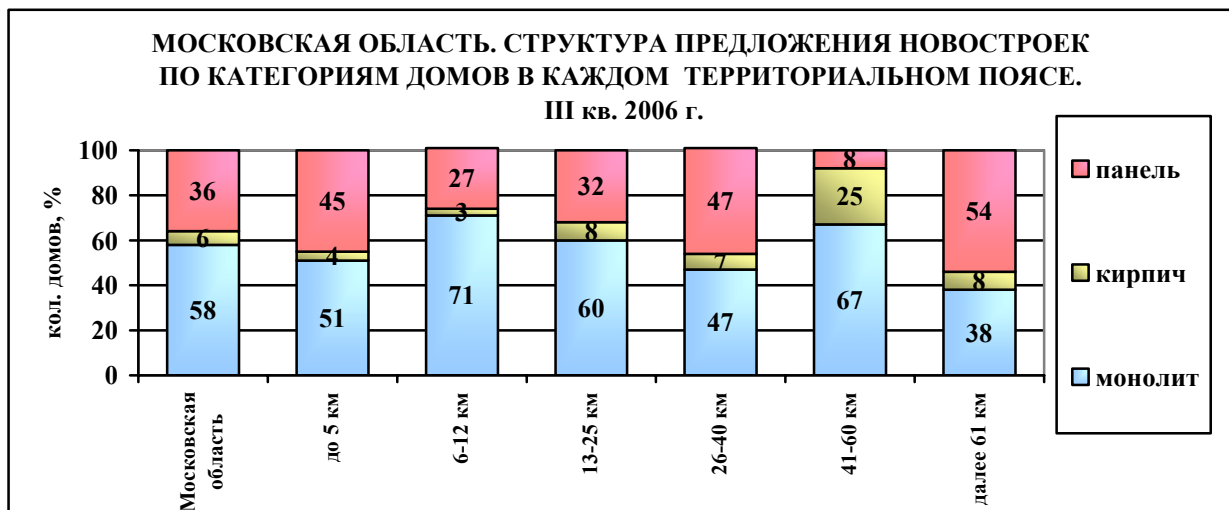
среднему Подмосковию. В поясе, куда входят Домодедово, Ивантеевка, Подольск, Пушкино, Щелково и др.



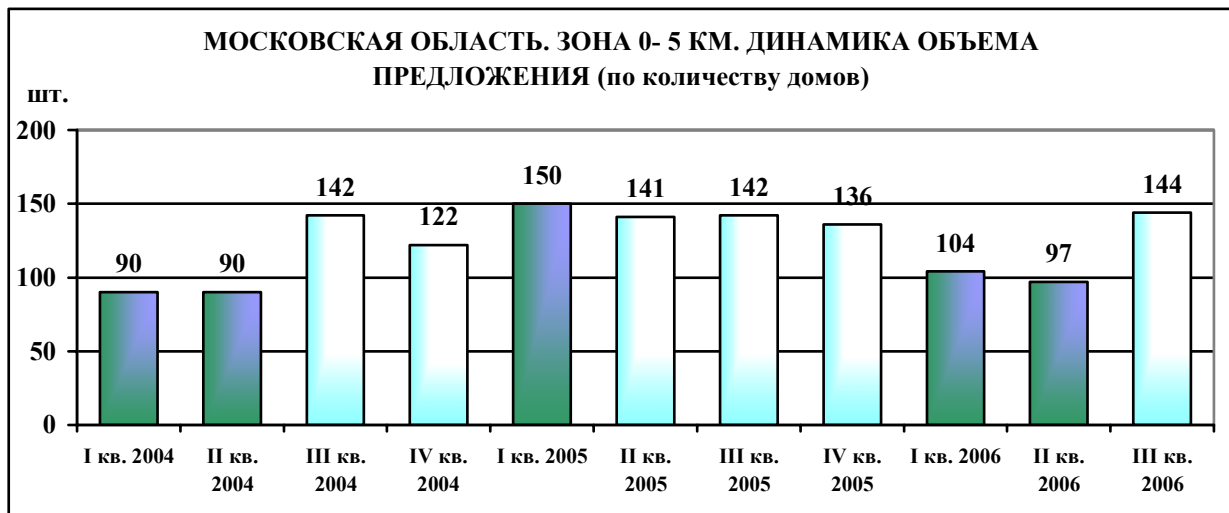
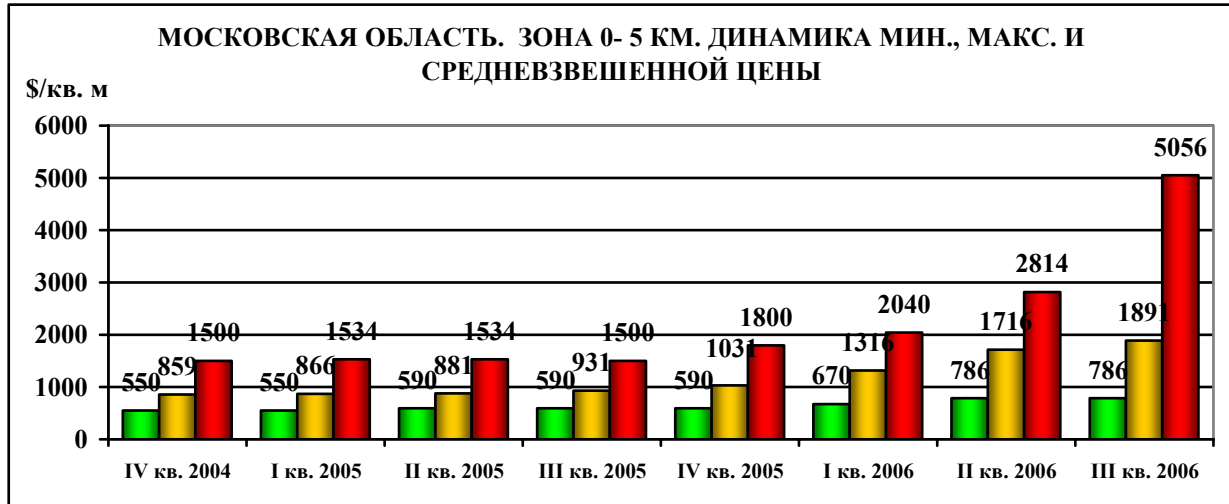
Вблизи Москвы доля *кирпичных* новостроек, появившихся в III квартале 2006 г. самая низкая – 6%, и продолжает понижаться в силу технической политики застройщиков и администрации населенных пунктов.

Среди новостроек последних 4 лет *монолитных* домов особенно много (в доле соотношении). Монолитная застройка постепенно вытесняет другие типы домостроения.

При выявлении тенденций изменения плотности застройки той или иной категории домов в зависимости от удаления (в частности, панельных) следует учитывать характер распределения городов МО по поясам удаления от Москвы, и наличие в них муниципального заказа на панельное строительство.



Таким образом, в структуре предложения доля кирпичных домов колеблется от 3% до 25%, панельных – от 8% до 54%. Практически во всех территориальных поясах доминируют монолитные дома, их доля в объеме предложения составляет 38-71%.

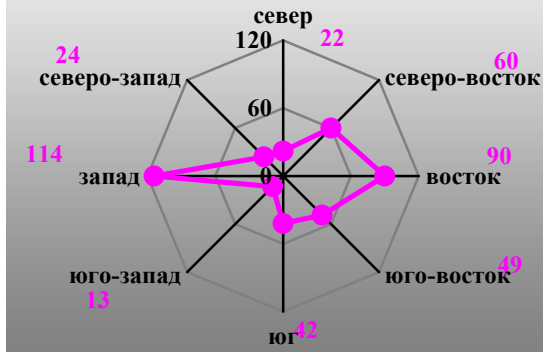


Объем предложения на удалении 0-5 км – в III квартале 2006 г., составляет 144 дома или 686,7 тыс. кв. м, или 36,7% от общего объема строительства по Московской области. Минимальная цена предложения - 786 \$/кв. м, максимальная - 5056 \$/кв. м, средневзвешенная цена 1891\$/кв.м. С начала года в данном поясе количество новостроек выросло на 44 объекта.

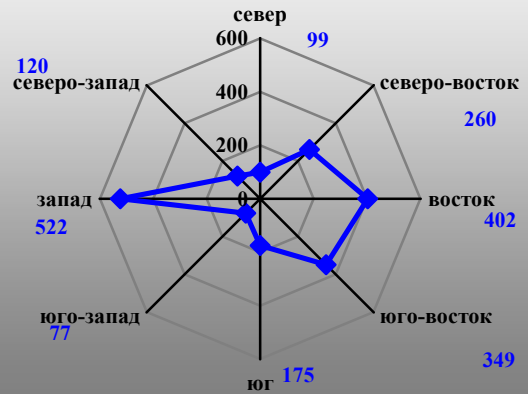
6. ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ МО

Из приведенной диаграммы видно, что в III квартале 2006 г. основная застройка Подмосковья сконцентрирована в секторах запад, восток, северо-восток.

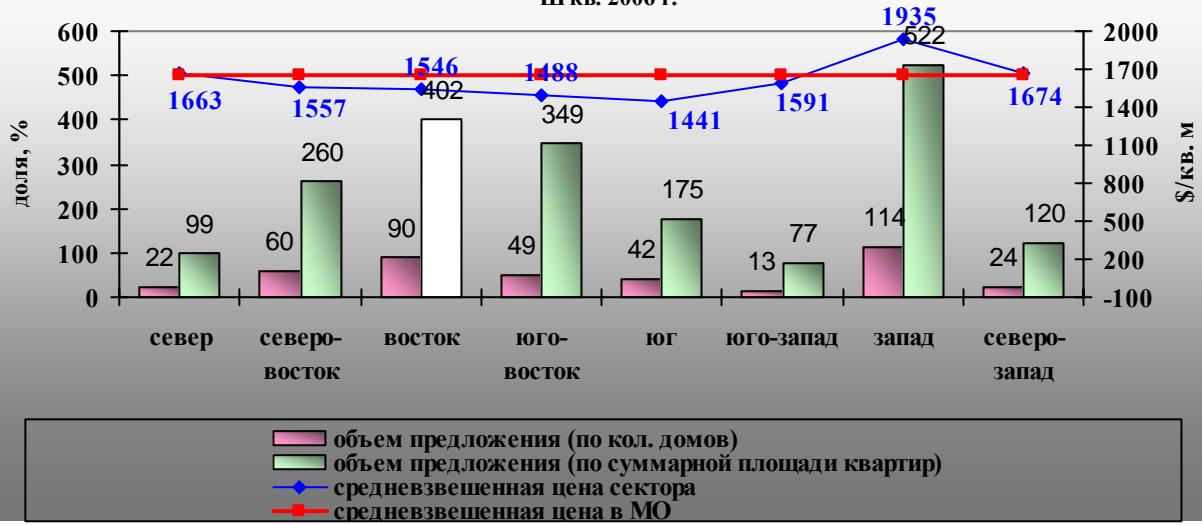
**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ.
 ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ
 ПРЕДЛОЖЕНИЯ (по кол. домов, шт.)
 НОВОСТРОЕК ПО
 НАПРАВЛЕНИЯМ.
 I кв. 2006 г.**



**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ.
 ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЯ (по
 суммарной площади квартир, тыс. кв. м)
 НОВОСТРОЕК ПО НАПРАВЛЕНИЯМ.
 I кв. 2006 г.**



**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК И СРЕДНЯЯ
 ВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ДЛЯ КАЖДОГО СЕКТОРА.
 III кв. 2006 г.**



В диаграмме указано значение средневзвешенной цены для каждого сектора, нанесенная сетка среднеобластной цены (1645\$/кв. м) позволяет сравнить их значения.

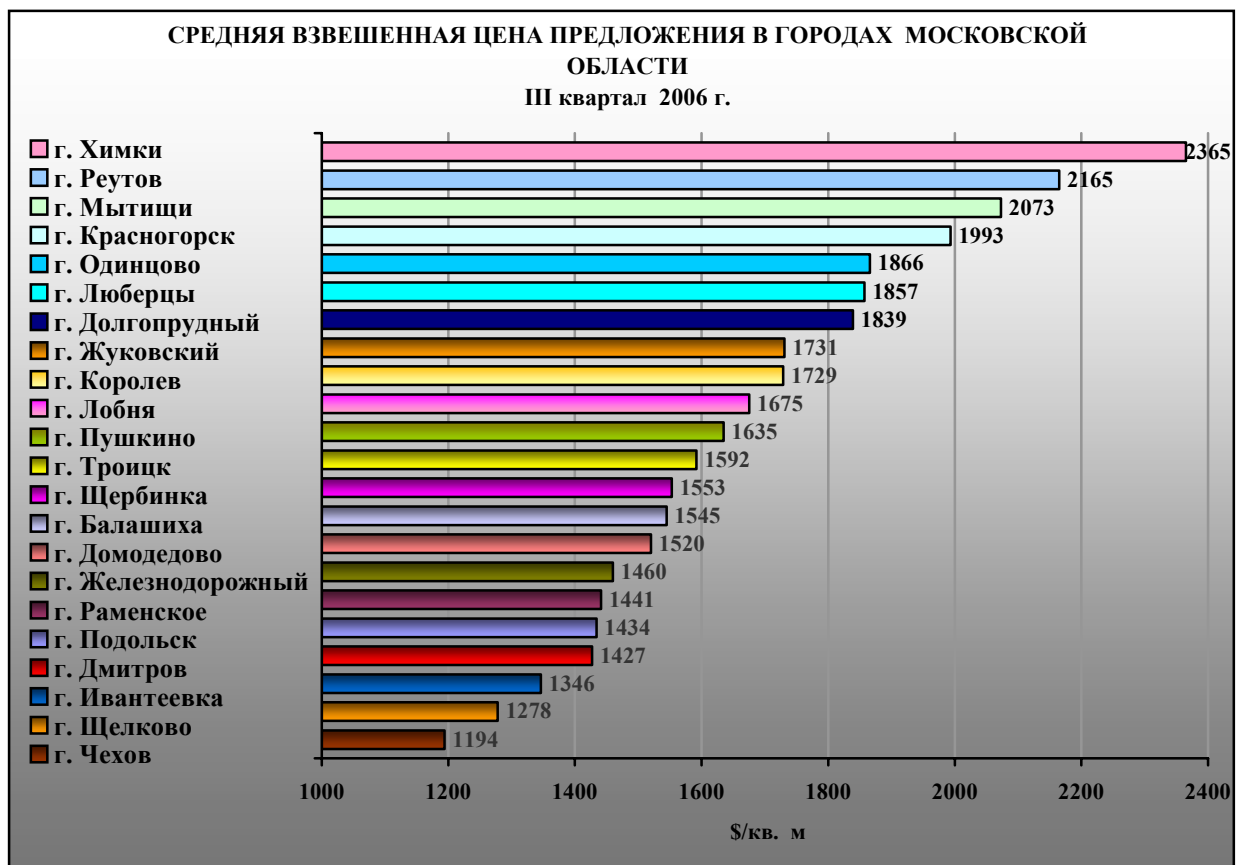
На *севере* (1663 \$/кв. м), *северо-западе* (1674 \$/кв. м), *западе* (1935 \$/кв. м) средневзвешенные цены выше средней по области, а на *юге* (1441 \$/кв. м), *юго-востоке* (1488 \$/кв. м), *востоке* (1546 \$/кв. м), *северо-востоке* (1557 \$/кв. м), и *юго-западе* (1591 \$/кв. м) – ниже. Относительно предыдущего квартала значительно выросли цены в западном направлении, северо-западном, северном и восточном. Стремительный рост в этих секторах можно объяснить тем, что жилье в таких крупных городах как Красногорск, Мытищи, Королев, Троицк, Реутов и Балашиха служит альтернативой московским новостройкам и в

силу повышенного спроса цена растет быстрее, чем в более удаленных городах Московской области.

7. ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА В ГОРОДАХ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Наибольший объем предложений новостроек в Балашихе (49 домов, что составляет 11,8% от всех новостроек области), Красногорске (45 домов, 10,9%), Одинцово (38 домов, 9,2%), Подольске (21 дом, 5,3%), Мытищи (19 домов, 4,6%), Железнодорожном (15 домов, 3,6%) и Щёлково (14 домов, 3,4%) что в сумме составляет 48,8% от всех новостроек области.

Во второй группе находятся Химки и Лобня (по 10 домов, 2,4%), Люберцы (9 домов, 2,2%), Долгопрудный и Королёв (по 7 домов, 1,7%), Домодедово, Ивантеевка, Раменское (по 6 домов, 1,4%) и т.д.



Самая высокая средневзвешенная цена на новостройки среди городов-лидеров в г. Химки (2365 \$/кв. м) – расположенный вблизи столицы город с развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью весьма привлекателен как для местных жителей, так и для москвичей, желающих улучшить свои жилищные условия. Строительство большинства предлагаемых к продаже домов находится либо в стадии активного возведения стен, либо уже сданы ГК.

Дороже 2000 \$/кв. м в новостройках Реутов (2165 \$/кв. м), Мытищи (2073 \$/кв. м). Стоит отметить, что число городов, где средневзвешенная цена предложения переступила отметку в \$2000 в исследуемом периоде значительно выросло в сравнении с предшествующим.