

Изменение структуры предложения на первичном рынке Московской области за период 2008-2012 гг



Буреломов Алексей

Руководитель департамента консалтинга «МИЭЛЬ Девелопмент»
Москва

Изменение структуры предложения на первичном рынке Московской области за период 2008-2012 гг



- Структура предложения на первичном рынке МО в динамике
- Основные объемные и ценовые показатели предложения на первичном рынке МО в динамике
- Рыночные факторы, оказавшие влияние на изменение структуры
- Внешние факторы, оказавшие влияние на изменение структуры
- Потребность в доработке классификации первичного рынка
- Предположения о перспективах развития первичного рынка МО

Структура предложения на первичном рынке МО в динамике

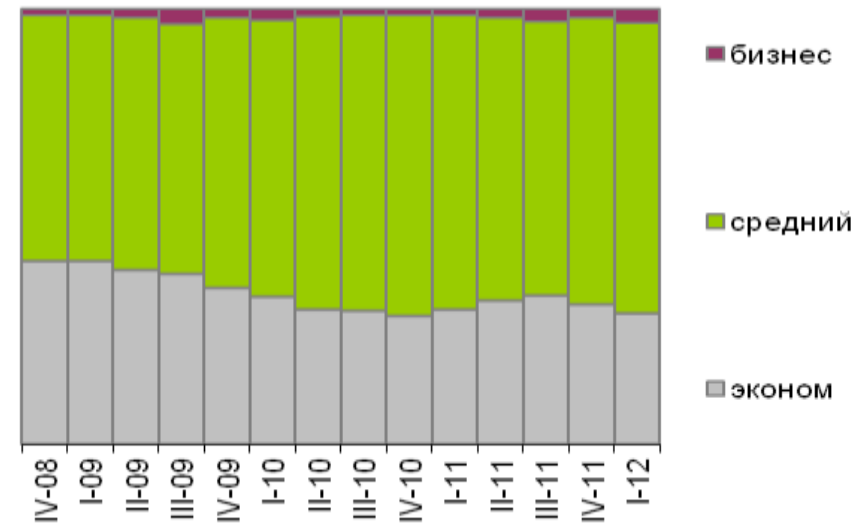
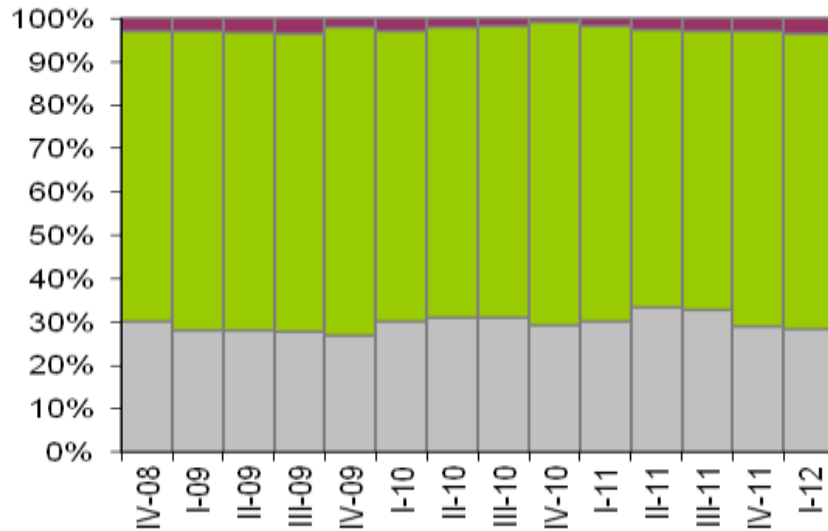


Московская область.

Динамика структуры предложения новостроек в зависимости
от класса, %

по количеству объектов

по суммарной площади квартир



Структура предложения на первичном рынке МО в динамике

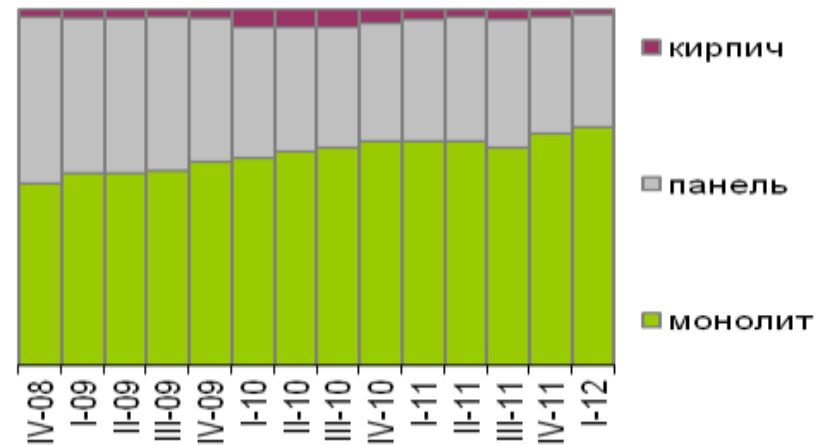
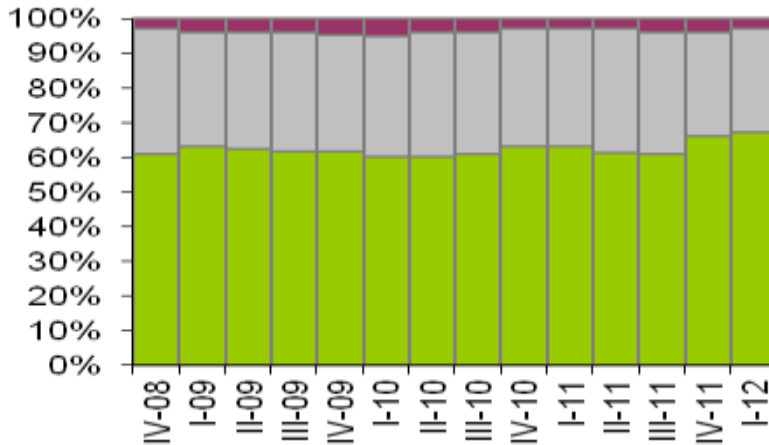


Московская область.

Динамика структуры предложения новостроек в
зависимости от категории, %

по количеству объектов

по суммарной площади квартир



Структура предложения на первичном рынке МО в динамике

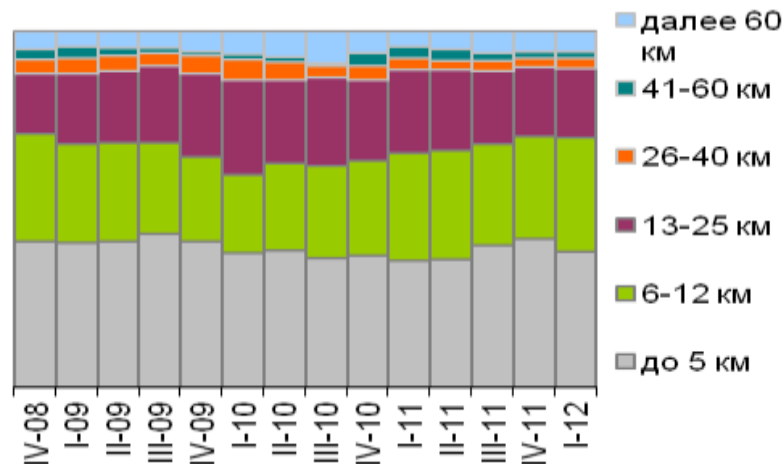
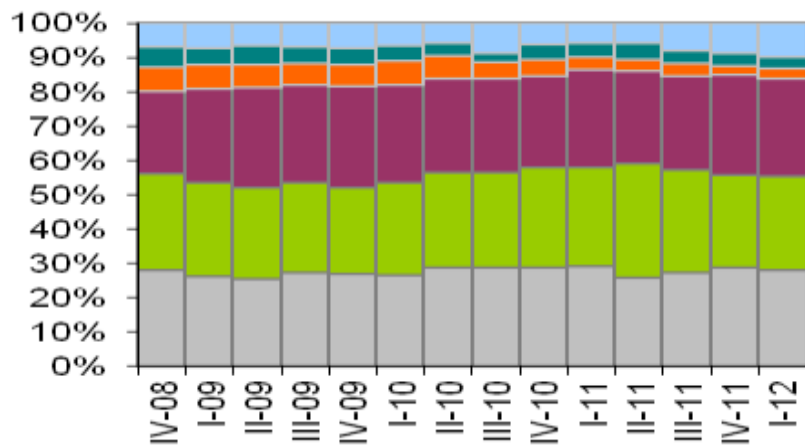


Московская область.

Динамика структуры предложения новостроек в
зависимости от пояса, %

по количеству объектов

по суммарной площади квартир



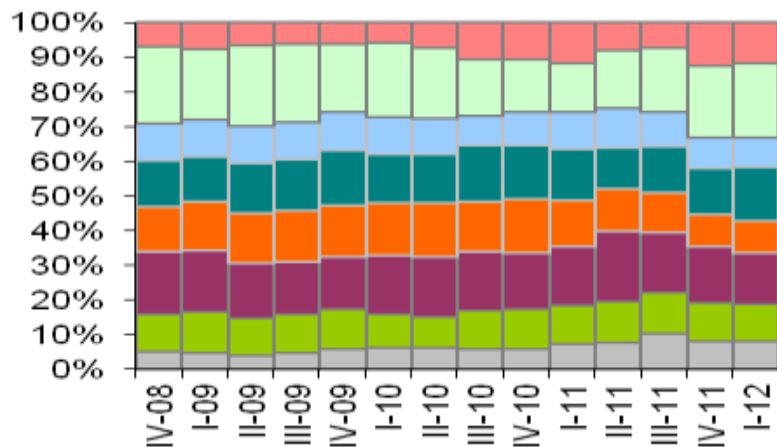
Структура предложения на первичном рынке МО в динамике



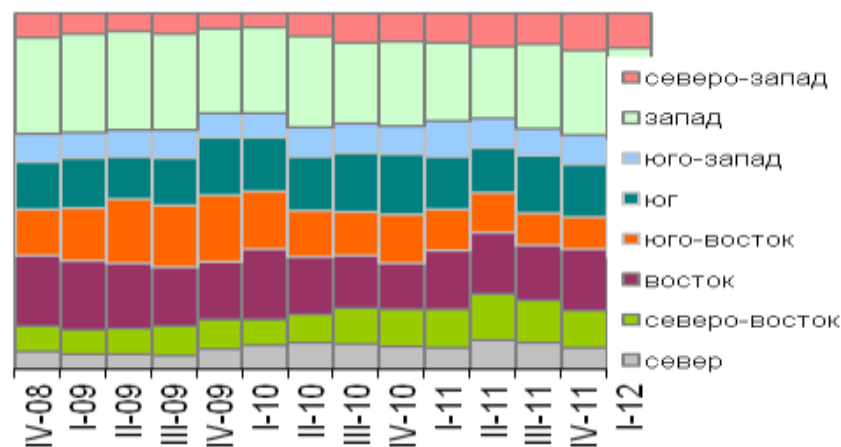
Московская область.

Динамика структуры предложения новостроек в
зависимости от географического сектора, %

по количеству объектов



по суммарной площади квартир



Основные объемные и ценовые показатели предложения на первичном рынке МО в динамике



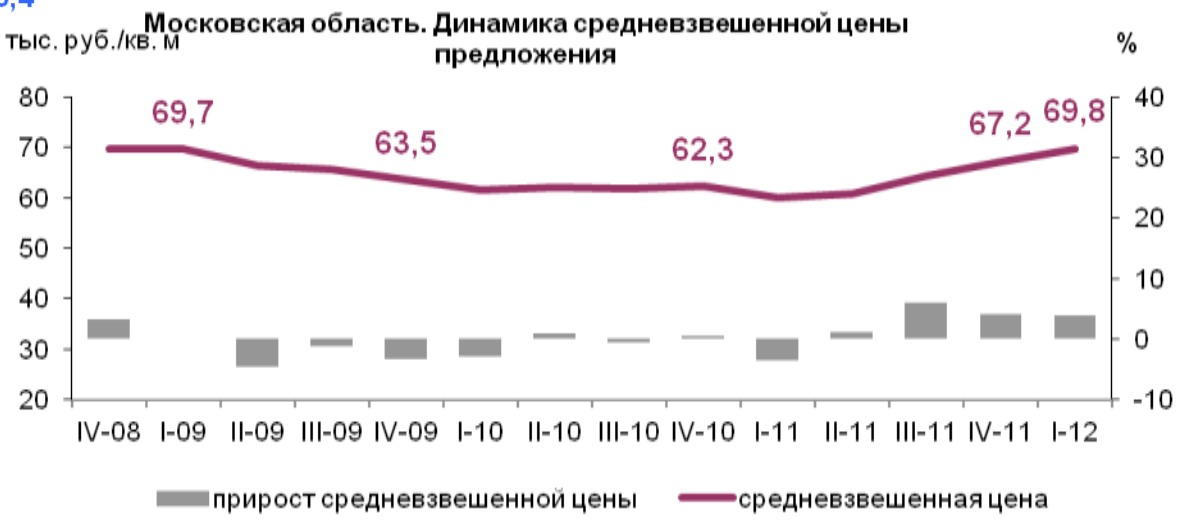
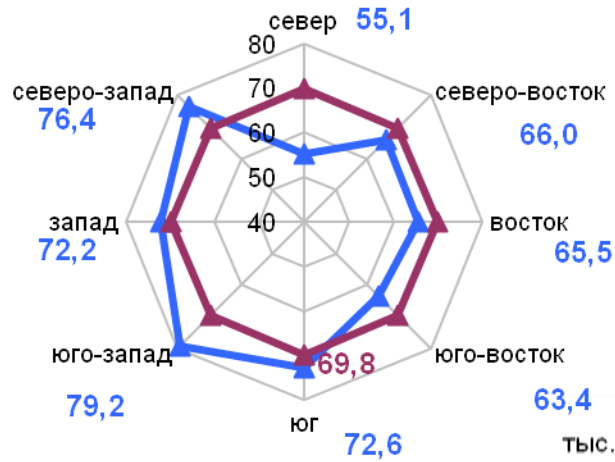
Московская область. Динамика объемов предложения



Основные объемные и ценовые показатели предложения на первичном рынке МО в динамике



Московская область. Средневзвешенные цены предложения новостроек по географическим секторам, тыс. руб./кв. м I квартал 2012 года



Рыночные факторы, оказавшие влияние на изменение структуры



- Продолжительная «пауза» в появлении новых проектов на рынок
- Решение большинства девелоперов о застройке наиболее ликвидных жилых продуктов
- Изменение потребительских предпочтений
- Сокращение числа проектов небольших объемов. Напротив, проекты КОТ практически «окружили» Москву
- Практически одновременный выход на рынок большого количества проектов
- Кратковременная (около полутора лет) активизация ипотечного кредитования

Внешние факторы, оказавшие влияние на изменение структуры



- Смена власти в Москве и МО
- «Федерализация» руководства Москвы и МО
- Недовольство населения Москвы и МО проводимой ранее градостроительной политикой, развитием транспортной и прочей инфраструктуры
- Ухудшение качества жизни и делового климата в Москве
- Крайне высокая степень урбанизации старой Москвы (места нет!)
- Неприлично завышенный ценовой порог приобретения жилья в Москве

Внешние факторы, оказавшие влияние на изменение структуры



- Сокращение предложения и изменение структуры новостроек в Москве, как результат работы ГЗК г.Москвы
- Повышение цен на жилье в районах, затронутых проектом развития транспортной инфраструктуры
- Окончательный «переезд» наиболее активного потребителя из Москвы в область
- Наблюдаются активные тактические действия по упорядочиванию правового поля
- Развитие транспортной инфраструктуры
- Повышение доступности социальных сервисов для населения
- Систематизация работы над проектом развития московской агломерации

Предположения о перспективах развития первичного рынка МО



- Появление новых точек роста
- Изменение привычного рейтинга локальных зон вблизи мегаполиса
- Изменение алгоритма урбанизации
- Разнонаправленное изменение уровня цен и структуры спроса и предложения



Алексей Буреломов

Руководитель департамента
консалтинга

«МИЭЛЬ Девелопмент»

Октябрь 2012

Санкт-Петербург

Контакты

109004, Москва,
ул. Николоямская, д.40, стр. 1

Телефон: +7(495) 777-88-83
e-mail: consulting@miel.ru

www.miel.ru

