

Аналитический обзор рынка загородной недвижимости Подмосковья (эконом класс) от Trust Life

Недвижимость – тема, актуальная в любое время и при любой власти, для всех социальных слоев. Кто-то подыскивает себе жилье, кто-то – возможности высоколиквидных инвестиций. В последнее время под пристальным вниманием как инвесторов, так и застройщиков, оказалась подмосковная недвижимость. Причиной тому две тенденции:

- смещение деловой активности в Новую Москву,
- стремление среднего класса выехать из шумной столицы, чтобы иметь возможность отдохнуть.

Сегодня в объективе специалистов «Trust Life» – ценовые аспекты недвижимости эконом-класса в Подмосковье.

Аспекты ценообразования в различных областях Подмосковья

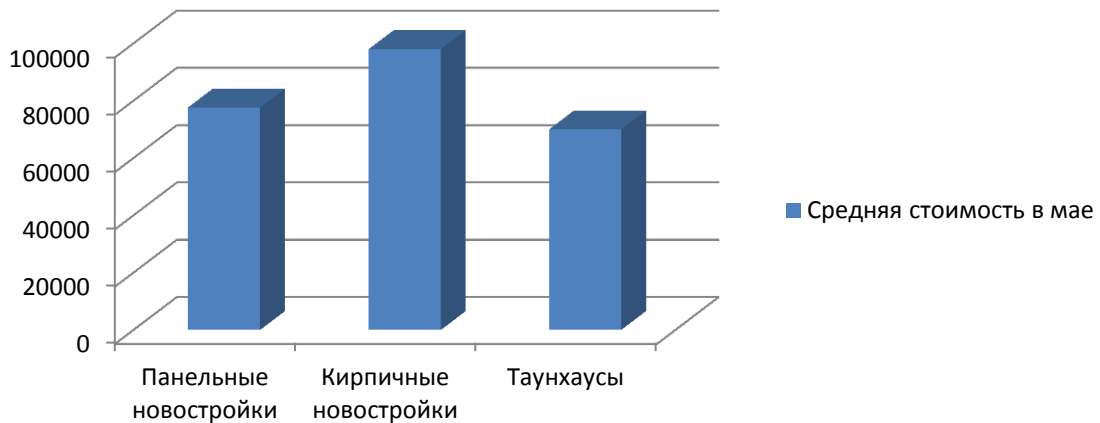
Традиционно на ценовую политику застройщика влияют объективные факторы. В случае с Подмосковной недвижимостью, определяющими являются:

- близость к Москве,
- транспортная доступность,
- наличие развитой инфраструктуры, социально значимых заведений,
- степень комфортности жилья (эконом-класс, бизнес-класс и элитные застройки).

Последние тенденции свидетельствуют о некотором снижении стоимости недвижимости от застройщика. Динамику средней стоимости подмосковной недвижимости по месяцам можно представить следующим образом. Более всего подешевели кирпичные новостройки, которые упали в цене на 2,1%. Таунхаусы – на 1,2%, панельные новостройки – на 1,1%.

Динамика стоимости подмосковной недвижимости на первичном рынке в мае 2014 года по отношению к апрелю		
Тип жилья	Средняя стоимость кв.м. в мае, руб	Рост/снижение по сравнению с апрелем
Панельные новостройки	77 592	- 1,1%
Кирпичные новостройки	90 000 – 98 000	- 2,1%
Таунхаусы	68 000 – 70 000	- 1,2%

Средняя стоимость подмосковной недвижимости на первичном рынке в мае 2014 г.



Судя по тенденциям, снижение цен имеет временный характер. Он происходит на фоне роста стоимости недвижимости в Новой Москве и за коротким периодом спада ожидается закономерный рост. Период сравнительно низких цен выгодно использовать для высоколиквидных капиталовложений.

80% всего предложения недвижимости Подмосковья – эконом-класс, среди которых треть – коттеджные поселки. Их востребованность в последнее время растет, так как функциональность застройки позволяет использовать таунхаус и как комфортное жилье, и как загородный домик.

Недвижимость эконом-класса в Подмосковье: обзор предложения от «Trust Life»

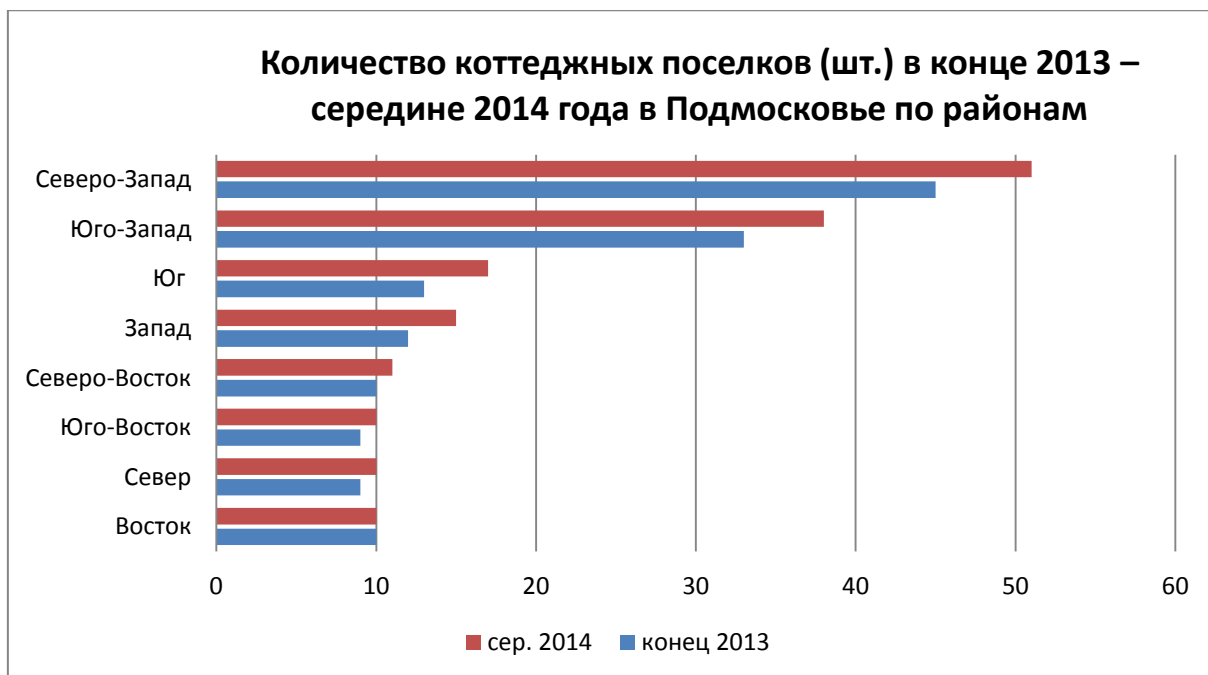
«Trust Life» предлагает выгодные варианты, которые могут быть интересны как тем, кто ищет комфортное жилье недалеко от столицы, так и тем, кто рассматривает недвижимость как одну из сфер инвестиций. Спрос на застройки в районе 30 км от МКАДа содействует росту предложения.



Распределение коттеджных поселков по районам Подмосковья в конце 2013 - середине 2014 года выглядит следующим образом:

- Лидирующее направление застройки – Северо-Запад,
- Второе место по плотности строительства таунхаусов – Юго-Запад.
- Остальные регионы значительно отстают по объемам строительства, что обусловлено уже имеющейся высокой плотностью застройки.

Направления, которые были лидерами по количеству застройки, также были лидерами и по спросу на недвижимость. Однако в последние месяцы спрос медленно, но смещается на юг Подмосковья (рост спроса при этом активизировал рост предложения на 12%).



На юге Подмосковья ситуация на рынке первичного жилья складывается следующим образом:

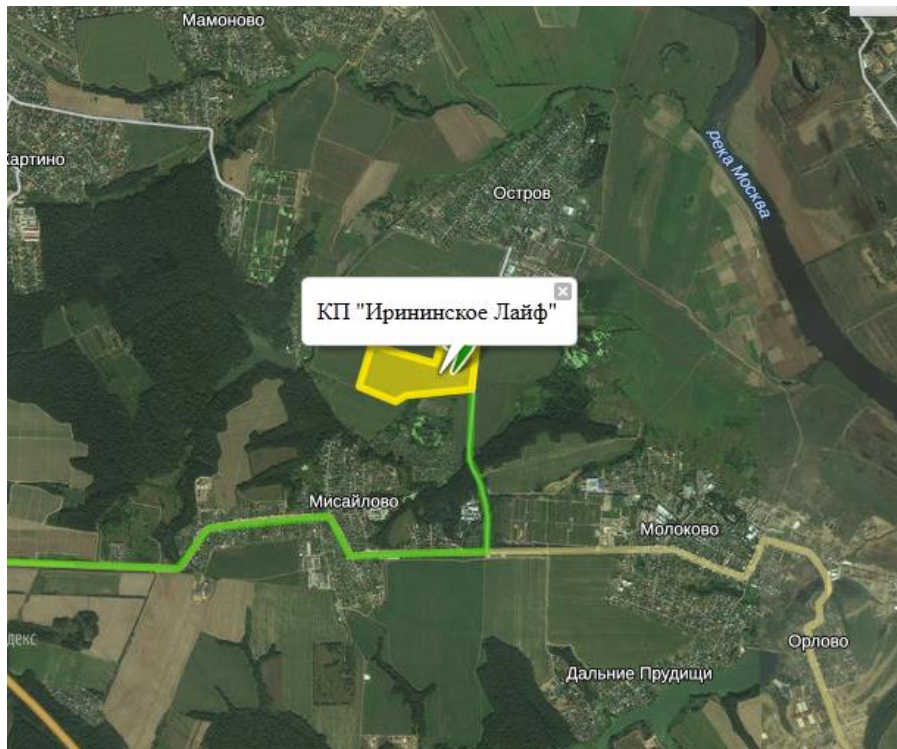
- Основными застройщиками, проявляющими активность, являются: «Trust Life», «ЛСР Недвижимость», «Домостроитель» и др.
- Самыми перспективными коттеджными поселками эконом-класса специалисты считают КП «Ирининское Лайф», «Южный», «Петрухино-2», «Чеховское подворье» и др.
- Наблюдается постепенный рост спроса на недвижимость в данном регионе, что приводит к росту предложения.

«Ирининское Лайф»: интересное предложение от «Trust Life»

«Trust Life» - начинающий застройщик, действующий на рынке первичного жилья Подмосковья сравнительно недавно, активно продвигает свои проекты в южном районе Подмосковья, действуя в рамках выверенной стратегии:

- удобство расположения застройки,
- приемлемые цены,
- наличие необходимой для жизнедеятельности инфраструктуры поблизости поселков.

Одна из наиболее привлекательных застроек от «Trust Life» – КП Ирининское Лайф, расположенный на юге Московской области (Каширское шоссе). Общая тенденция снижения цен затронула и его: сегодня купить комфортабельный таунхаус, отвечающий всем требованиям для современного жилья, можно пока еще не дорого. Однако, как утверждают аналитики, продлится это недолго – уже летом 2014 года стоимость недвижимости в этом районе, по прогнозам, должна вырасти.



Ожидания роста цен связаны с активной застройкой и благоустройством территории, что не может не сказаться на расценках на жилье.

Подведем итоги

- Временное снижение цен на недвижимость в Подмосковье дает прекрасную возможность сэкономить, оперативно сыграв на колебании цен.
- Самый востребованный (и самый популярный сегмент рынка первичной недвижимости) – жилье эконом-класса (80%).
- Спрос на жилье в коттеджных поселках – 30%.
- Рост спроса и предложения жилья эконом-класса постепенно смещается с Северо-Запада и Юго-Запада на юг Подмосковья. Это вызвало к жизни интересные с точки зрения инвестиций проекты, одним из которых является «Ирининское Лайф» от «Trust Life».