

Аналитический обзор рынка новостроек Пятницкого шоссе.

По состоянию на июнь 2015 г. на рынке локации Пятницкого шоссе находятся в реализации 16 проектов, из которых на долю многоэтажных жилых комплексов приходится 2,4%, малоэтажных жилых комплексов (от 3 до 8 этажей) 47,3% и таунхаусов 50,3%. Емкость рынка составляет порядка 260 корпусов. Рынок находится в стадии активной реализации и роста: 43,4% предложения находится в стадии возведения, 32,3% уже построены, 11% - введены, 3,8% - заселены, и 5,3% находится на стадии котлована. Структура предложения по классам жилья выглядит следующим образом: в сегменте бизнес-класса (ЖК «Ангелово резиденц» и ЖК «Отрада»), комфорт-класса (Etude Family Club, Микрород в лесу и Пятницкие кварталы) и эконом-класс (Аристово Митино, ЗаМитино, Фрайдей Виллидж, Митино Дальнее, Парк таун).

Типология квартир состоит из студий, 1,2,3,4 и 5 комн. квартир, имеется предложение уникальных 2-х уровневых форматов в ЖК «Пятницкие кварталы», а также квартир с участками и террасами в малоэтажном жилом комплексе бизнес-класса «Отрада».

Строительство ведется по монолитно - кирпичной технологии, но 3 проекта (малоэтажный комплекс эконом-класса «Фрайдей Виллидж» и поселки таунхаусов «Белый город» и «Немецкая деревня») возводятся из газосиликатных блоков. За период с апреля по июнь с рынка вышло порядка 4,2% предложения, новые проекты не были запущены. В реализацию поступили новые корпуса уже существующих жилых комплексов ЖК «Отрада», «Митино Дальнее», «ЗаМитино». Поскольку новое предложение на 70% состоит из квартир эконом-класса, за последние 1,5 месяца средняя стоимость 1 кв. м снизилась на 5,4%, по локации в целом.

На рынке Пятницкого шоссе появился первый комплекс в формате апарт-отель ЖК «Отрада-апарт» (6 км Пятницкого шоссе), который находится рядом с КСК «Отрада». Средняя стоимость квартиры составляет 3,5 млн. руб. при средней стоимости 1 кв.м. 88,8 тыс. руб.

Стоимостные показатели рынка новостроек Пятницкого шоссе

Поскольку рынок нового жилья Пятницкого шоссе на 47% представлен проектами в стадии возведения, ценовой тренд стадии роста средней стоимости 1 кв.м. и активной реализации является основополагающим при ценообразовании. Рынок имеет большой запас роста, о чем свидетельствуют данные средних значений стоимости 1 кв.м. на разных стадиях строительной готовности: диапазон составляет от 68 до 115 тыс. руб.

Таблица 1. Стоимостные показатели рынка на стадии котлована

тип квартиры	Мин площадь квартиры, кв.м.	Макс площадь квартиры, кв.м.	Средняя площадь квартиры, кв.м.	Мин стоимость кв.м., тыс.руб.	Макс стоимость кв.м., тыс. руб.	Средняя стоимость кв.м., тыс.руб.	Мин стоимость квартиры, тыс.руб.	Макс стоимость квартиры, тыс. руб.	Средняя стоимость квартиры, тыс. руб.
студии	33,0	33,0	33,0	66,5	66,5	66,5	2 190,0	2 190,0	2 190,0
1 комн. квартиры	35,5	43,5	39,5	69,8	76,3	73,0	2 447,5	3 147,5	2 797,5
2 комн. квартиры	52,5	56,5	54,5	67,3	72,8	70,0	3 545,0	4 040,0	3 792,5
3 комн. квартиры	70,0	78,5	74,3	68,5	71,3	69,9	4 722,5	5 517,5	5 120,0
Среднее	47,8	52,9	50,3	68,0	71,7	69,8	3 226,3	3 723,8	3 475,0

На стадии котлована находятся 2 малоэтажных проекта ЖК «За Митино» (22 км Пятницкого шоссе) и «Фрайдей Виллидж» (12 км Пятницкого шоссе) со сроком сдачи в конце 2016 г. и 2017 г.

Минимальная стоимость квартиры составляет 2,1 млн. руб. за студию 27 кв.м. при средней стоимости 1 кв.м. 66,5 тыс. руб. в ЖК «Фрайдей Виллидж».

Таблица 2. Стоимостные показатели рынка на стадии возведения

тип квартиры	Мин площадь квартиры, кв.м.	Макс площадь квартиры, кв.м.	Средняя площадь квартиры, кв.м.	Мин стоимость кв.м., тыс.руб.	Макс стоимость кв.м., тыс. руб.	Средняя стоимость кв.м., тыс.руб.	Мин стоимость квартиры, тыс.руб.	Макс стоимость квартиры, тыс. руб.	Средняя стоимость квартиры, тыс. руб.
студии	37,0	94,0	65,5	84,0	102,0	93,0	3 842,0	7 775,0	5 808,5
1 комн. квартиры	34,3	52,3	43,3	93,0	100,5	96,8	3 437,3	7 928,1	5 682,7

2 комн. квартиры	58,4	70,8	64,6	94,3	100,5	97,4	5 760,3	7 205,6	6 482,9
3 комн. квартиры	73,6	100,5	87,1	91,3	103,6	97,5	7 001,9	10 276,9	8 639,4
Среднее	50,8	79,4	65,1	90,7	101,7	96,2	5 010,4	8 296,4	6 653,4

На стадии возведения находятся 7 проектов со сроком сдачи от 3 кв. 2015 г. до 1 кв. 2018 г.

Минимальная стоимость квартиры составляет 1,9 млн. руб. за 1 комн. квартиру площадью 33 кв.м. при средней стоимости 1 кв.м. 64,5 тыс. руб. в ЖК «Митино Дальнее» (20 км Пятницкого шоссе).

Таблица 3. Стоимость показатели рынка на стадии построенных корпусов

Тип квартиры	Мин площадь квартиры, кв.м.	Макс площадь квартиры, кв.м.	Средняя площадь квартиры, кв.м.	Мин стоимость кв.м., тыс.руб.	Макс стоимость кв.м., тыс. руб.	Средняя стоимость кв.м., тыс.руб.	Мин стоимость квартиры, тыс.руб.	Макс стоимость квартиры, тыс. руб.	Средняя стоимость квартиры, тыс. руб.
1 комн. квартиры	44,4	46,7	45,5	120,6	125,0	122,8	5 611,3	5 816,7	5 714,0
2 комн. квартиры	66,4	76,4	71,4	103,6	110,9	107,2	7 034,2	8 385,8	7 710,0
3 комн. квартиры	106,0	120,2	113,1	107,4	113,4	110,4	10 863,0	12 086,0	11 474,5
4 комн. квартиры	116,7	116,7	116,7	113,5	113,4	113,5	13 125,0	13 125,0	13 125,0
5 комн. квартиры	127,5	142,0	134,8	96,2	98,8	97,5	12 497,5	13 420,0	12 958,8
Среднее	83,4	90,0	86,7	111,3	115,7	113,5	9 158,4	9 853,4	9 505,9

На стадии построенных находятся 7 проектов со сроком сдачи от 3 - 4 кв. 2015 г.

Минимальная стоимость квартиры составляет 2,6 млн. руб. за 1 комн. квартиру площадью 32 кв.м. при средней стоимости 1 кв.м. 83,9 тыс. руб. в ЖК «Митино Дальнее» (20 км Пятницкого шоссе).

Таблица 4. Стоимость показатели рынка на стадии введения в эксплуатацию

тип квартиры	Мин площадь квартиры, кв.м.	Макс площадь квартиры, кв.м.	Средняя площадь квартиры, кв.м.	Мин стоимость кв.м., тыс.руб.	Макс стоимость кв.м., тыс. руб.	Средняя стоимость кв.м., тыс.руб.	Мин стоимость квартиры, тыс.руб.	Макс стоимость квартиры, тыс. руб.	Средняя стоимость квартиры, тыс. руб.
1 комн. квартиры	39,0	62,0	50,5	107,2	111,9	109,5	4 506,5	6 762,5	5 634,5
2 комн. квартиры	72,7	85,3	79,0	105,3	109,2	107,3	7 838,0	9 386,3	8 612,1
3 комн. квартиры	99,1	105,5	102,3	101,7	103,5	102,6	10 433,3	10 800,0	10 616,7
4 комн. квартиры	94,5	113,6	104,0	98,3	100,9	99,6	10 104,0	10 654,0	10 379,0
5 комн. квартиры	155,0	155,0	155,0	109,6	109,6	109,6	17 000,0	17 000,0	17 000,0
Среднее	92,1	104,3	98,2	104,4	107,0	105,7	9 976,4	10 920,6	10 448,5

На стадии введения находятся 2 проекта, которые уже сданы.

Минимальная стоимость квартиры составляет 2,6 млн. руб. за 1 комн. квартиру площадью 27 кв.м. при средней стоимости 1 кв.м. 94 тыс. руб. в ЖК «Аристово Митино» (10 км Пятницкого шоссе).

Таблица 5. Стоимость показатели рынка на стадии заселения

тип квартиры	Мин площадь квартиры, кв.м.	Макс площадь квартиры, кв.м.	Средняя площадь квартиры, кв.м.	Мин стоимость кв.м., тыс.руб.	Макс стоимость кв.м., тыс. руб.	Средняя стоимость кв.м., тыс.руб.	Мин стоимость квартиры, тыс.руб.	Макс стоимость квартиры, тыс. руб.	Средняя стоимость квартиры, тыс. руб.
2 комн. квартиры	87,0	87,0	87,0	79,2	79,2	79,2	6 910,0	6 910,0	6 910,0
3 комн. квартиры	113,0	131,0	122,0	79,9	90,3	85,1	9 730,0	11 815,0	10 772,5
4 комн. квартиры	145,0	145,0	145,0	85,6	85,6	85,6	12 450,0	12 450,0	12 450,0
Среднее	115,0	121,0	118,0	81,6	85,0	83,3	9 696,7	10 391,7	10 044,2

На стадии заселения находятся 2 проекта.

Минимальная стоимость квартиры составляет 2,1 млн. руб. за студию площадью 29 кв.м. при средней стоимости 1 кв.м. 69,5 тыс. руб. в ЖК «Парк Таун» (20 км Пятницкого шоссе).

Таблица 6. Средние стоимостные показатели рынка на разных стадиях строительной готовности

Стадия строительной готовности	Мин площадь квартиры, кв.м.	Макс площадь квартиры, кв.м.	Средняя площадь квартиры, кв.м.	Мин стоимость кв.м., тыс.руб.	Макс стоимость кв.м., тыс. руб.	Средняя стоимость кв.м., тыс.руб.	Мин стоимость квартиры, тыс.руб.	Макс стоимость квартиры, тыс. руб.	Средняя стоимость квартиры, тыс. руб.
--------------------------------	-----------------------------	------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	---------------------------------------

котлован	47,8	52,9	50,3	68,0	71,7	69,8	3 226,3	3 723,8	3 475,0
возведение	50,8	79,4	65,1	90,7	101,7	96,2	5 010,4	8 296,4	6 653,4
построен	83,4	90,0	86,7	111,3	115,7	113,5	9 158,4	9 853,4	9 505,9
введены	92,1	104,3	98,2	104,4	107,0	105,7	9 976,4	10 920,6	10 448,5
заселение	115,0	121,0	118,0	81,6	85,0	83,3	9 696,7	10 391,7	10 044,2
Среднее	77,8	89,5	83,6	91,2	96,2	93,7	7 413,6	8 637,2	8 025,4

Средняя стоимость 1 кв.м. в локации Пятницкого шоссе находится в диапазоне от 68 до 115,7 тыс. руб. при средней стоимости квартиры от 3,2 до 10,9 млн. руб.

Таблица 7. Диапазон стоимости 1 кв.м. и квартиры (минимальное и максимальное значение)

Тип квартиры	Мин площадь квартиры, кв.м.	Макс площадь квартиры, кв.м.	Мин стоимость кв.м., тыс. руб.	Макс стоимость кв.м., тыс. руб.	Мин стоимость квартиры, тыс. руб.	Макс стоимость квартиры, тыс. руб.
студии	27,8	94	66,5	102	2100	7775
1 комн. квартиры	27	102	63	176	1940	8980
2 комн. квартиры	41	102	59	157,6	2730	11500
3 комн. квартиры	58	196	43,8	168,5	3500	20150
4 комн. квартиры	77	164	76,6	149	6700	17200
5 комн. квартиры	104	257	72	109	10600	21200

В зависимости от типа квартиры стоимость варьируется от 1,9 млн. руб. до 21,2 млн. руб. при стоимости 1 кв.м. от 44 до 168,5 тыс. руб.

Рынок таунхаусов Пятницкого шоссе.

На рынке таунхаусов на Пятницком шоссе предложение состоит из 6 проектов в 130 корпусах, из которых самыми масштабными являются ЖК «Немецкая деревня» (73 корпуса) и ЖК «Белый город» (30 корпусов). Предложение таунхаусов находится в сегменте эконом и комфорт-класс при площади квартир от 76 до 233 кв.м.

Таблица 7. Стоимость показатели рынка таунхаусов на разных стадиях строительной готовности

Стадия строительной готовности	Мин площадь квартиры, кв.м.	Макс площадь квартиры, кв.м.	Средняя площадь квартиры, кв.м.	Мин стоимость кв.м., тыс.руб.	Макс стоимость кв.м., тыс. руб.	Средняя стоимость кв.м., тыс.руб.	Мин стоимость квартиры, тыс.руб.	Макс стоимость квартиры, тыс. руб.	Средняя стоимость квартиры, тыс. руб.
возведение	121,4	141,5	131,5	49,0	57,8	53,4	6 354,2	8 118,3	7 236,3
построены	158,0	196,5	177,3	45,4	47,3	46,3	7 462,5	9 002,5	8 232,5
Среднее	139,7	169,0	154,4	47,2	52,5	49,8	6 908,3	8 560,4	7 734,4

Минимальная стоимость тауна составляет 4,1 млн. за 3 комн. квартиру в ЖК «Немецкая деревня» в 20 км по Пятницкому шоссе, а самый дорогой таунхаус площадью 150 кв.м. предлагается за 16 млн. руб. в ЖК «Etude Family Club» (6 км Пятницкого шоссе).

Резюме.

По количеству предложения малоэтажного жилья Пятницкое шоссе последние 5 лет находится в тройке лидеров, после Новорижского и Калужского шоссе, как традиционно наиболее благоприятных направлений с точки зрения транспортной доступности, экологической составляющей и качественного строительства. По окончании реконструкции Пятницкого шоссе уровень цен на недвижимость вырастет как минимум на 10-15%. В перспективе стоит ждать еще большего развития малоэтажного строительства в различных форматах с одновременным возведением полного набора социальной инфраструктуры. Особенностью развития малоэтажного строительства на данном направлении является высокий уровень классовости жилья и вывод на рынок «чистых» форматов.