

5 причин роста спроса на жилье бизнес-класса в Подмосковье

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

Дата публикации: 13.02.2023

г. Москва

Дата мероприятия / события: 13.02.2023

Эксперты оценили перспективы развития сегмента новостроек бизнес-класса в Подмосковье в 2023-2024 году.

Несмотря на общий спад спроса на рынке недвижимости, сегмент жилья бизнес-класса в Подмосковье в ближайшие полтора-два года будет стабильно расти – считают эксперты компании «Риверхаус». Специалисты отмечают 5 причин, которые окажут влияние на спрос при сохранении текущей макроэкономической ситуации.

Дефицит предложения

По состоянию на начало февраля 2023 г. в Московской области на бизнес-класс приходилось менее 10% от общего объема строящегося жилья. В базе портала ЦИАН в Подмосковье представлено всего 37 проектов бизнес-класса, тогда как эконом-класса (класс стандарт) - 184 ЖК, а комфорт-класса – 202. Для сравнения в Москве насчитывается 248 проектов бизнес-класса (данные базы портала ЦИАН), что почти в семь раз больше, чем в Московской области.

Изменение менталитета покупателей

Еще лет десять назад понятие «жилье бизнес-класса» ассоциировалось только с центром Москвы. Сегодня ситуация иная. «Пресловутое location перестало быть ключевым фактором при определении класса жилья. Потребители ориентируются на качество жилого комплекса, инфраструктуру, архитектуру, материалы и много другое, определяющее комфорт проживания. При этом «привязка» к расположению в престижном районе столицы уже не так сильна. Особенно после того, как люди стали работать удаленно,» - поясняет **Алексей Шаров, коммерческий директор компании «Риверхаус»**. Таким образом, многие жители Московской области хотят жить в домах более высокой качественной категории в своих городах. В ответ на возрастающий спрос география строительства проектов бизнес-класса значительно расширилась, и покупатели имеют возможность выбора.

Интересные локации, где расположены проекты

В столице новостройки бизнес-класса строят повсеместно, нередко достаточно далеко от центра, например, на территориях бывших промзон. В Московской области для таких проектов практически всегда выбирают лучшие локации центра или наиболее престижные районы в городах-спутниках – Красногорск, Одинцово, Химки, Мытищи, Щелково. При этом, сами города-сателлиты также входят в число наиболее привлекательных с точки зрения доступности и наличия развитой инфраструктуры. «В Подмосковье проекты бизнес-класса возводятся, как правило, в самом центре. Одновременно - это участки, расположенные рядом с парками и лесными массивами, вблизи рек и других водоемов. Например, ЖК River House, который строит наша компания, расположен в самом «сердце» города Щелково и на берегу реки Клязьма», - рассказывает **Алексей Шаров**.

Более низкая стоимость в сравнении с Москвой

По данным аналитиков ЦИАН средневзвешенная цена квадратного метра новостроек бизнес-класса в Подмосковье в январе 2023 г. составила 217,7 тыс. руб. «А в отдельных объектах оказалась еще ниже, например, в ЖК River House в центре г. Щелково – порядка 145 тыс. руб. за кв. м,» - уточнил **Алексей Шаров**. Для сравнения в Москве, по данным разных источников, средний ценник приблизился к отметке 480 тыс. руб. за кв.м. При этом в Подмосковье в текущих условиях цены не подвержены колебаниям, они остаются стабильными, и по мнению аналитиков компании «Риверхаус», скорее всего, продемонстрируют рост в 2023-2024 году. И в среднесрочной

перспективе стоимость бизнес-класса в Московской области будет постепенно «подтягиваться» к московским ценам. Соответственно, данный сегмент интересен, в том числе для инвесторов, вкладывающих средства с целью их сохранения и приумножения.

Возросший интерес к проектам высокой стадии готовности

На фоне возможного дефицита строительных материалов, инженерного оборудования и комплектующих поставляемых из-за рубежа или производимых в России западными компаниями, закрывшими бизнес в нашей стране, покупатели перестраховываются от рисков недостроя. Чаще всего сегодня они выбирают новостройки на высокой стадии готовности или полностью готовые. Стоит отметить, что в Московской области более половины домов бизнес-класса, представленных в продаже в открытых источниках, уже сданы или будут введены в эксплуатацию в первом полугодии 2023 г.

Таким образом, в 2023-2024 гг. на рынке подмосковного бизнес-класса ожидается рост спроса и стабильные цены с трендом на повышение, - резюмирует Алексей Шаров. Все это станет стимулом для девелоперов выводить на рынок новые проекты. Жилье этой категории будет активно строиться в городах-спутниках и в целом на тех же направлениях, где сосредоточены загородные поселки аналогичного уровня. Разумеется, если сохранится текущая макроэкономическая ситуация, добавляет эксперт.

Постоянная ссылка на материал: <http://smi2go.ru/publications/149843/>