



## Мониторинг жилищного строительства и предложения на первичном рынке жилья Московской области (до 30 км от МКАД), декабрь 2013 года

В декабре 2013 года объем предложения на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) составил 969 корпусов (+10%). Такое увеличение объема произошло за счет выхода на рынок новых проектов с большим объемом квартир, анонсированных ранее. Общая площадь квартир в реализации составила 4,4 млн. кв.м (+12,8%), а объем квартир 69 тысяч (+17,9%). Рост произошел за счет старта продаж в новых жилых комплексах и вывода нового объема квартир в реализуемых комплексах. Всего в декабре на рынок вышло 88 корпусов, среди которых 60% - монолитно-кирпичное жилье. В сегменте комфорт-класса среди вышедших объектов следует отметить новый проект ЖК «Солнечная Система», ЖК «Павловский квартал», мкр. «Южные Горки» (3 очередь), ЖК «Vesna» (2 очередь). В сегменте эконом класса в продаже появился новый корпус в ЖК «Домодедово парк», кроме того среди вышедших проектов можно выделить ЖК «Рациональ», ЖК «Томилино».

В декабре 2013 года на рынке первичного жилья в Московской области на расстоянии до 30 км от МКАД была отмечена незначительная ценовая динамика. Средневзвешенная цена предложения составила 76,8 тыс. рублей за квадратный метр (+0,3%).

Что касается удаленности от МКАД, наибольшее снижение продемонстрировано на удаленности от 5 до 10 км, средняя цена составила 70,4 (-3,4%) тыс. руб./кв.м. Учитывая, что в этом секторе наибольшая концентрация всего предложения, уход с рынка сданных в эксплуатацию домов приводит к такому заметному снижению средней цены.

При этом, наибольший рост средней цены был зафиксирован на расстоянии от 20 до 30 км и теперь составляет 59,8 (+4%). Такое изменение цены связано с существенным повышением стадии строительной готовности объектов.

Незначительная отрицательная динамика наблюдалась на расстоянии от 0 до 5 км - цена снизилась до 90,9 (-0,2%) тыс. руб./кв.м. и на расстоянии от 10 до 20 км - средняя цена снизилась до 65,0 (-1%) тыс. руб./кв.м.

Среди сегментов жилья, в декабре наибольшая положительная динамика была отмечена в новостройках комфорт-класса, средневзвешенная цена увеличилась до 76,6 тыс. руб./ кв.м. (+1,2%), кроме того наблюдалось снижение цены в новостройках бизнес-класса до 122,6 тыс. руб./кв.м. (-2,8%). В новостройках эконом-класса, произошло незначительное увеличение цены до 70,4 тыс. руб./ кв.м. (+0,9%).

В новостройках по монолитной технологии в ноябре зафиксировано снижение средневзвешенной цены до 81,5 тыс. руб./ кв.м. (-2,3%), в монолитно-кирпичных домах цена увеличилась до 76,9 тыс. руб./кв.м. (+1,8%). При этом незначительное снижение наблюдалось только в панельных домах до 70,2 тыс. руб./ кв.м. (-0,1%).

Таким образом, в декабре 2013 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) общая цена предложения изменилась незначительно. Увеличился объем предложения жилья комфорт-класса, что способствовало увеличению средней цены в этом сегменте. Этот же фактор оказал влияние и на повышение стоимости монолитно-кирпичного жилья. Объем предложения в целом по рынку будет увеличиваться из-за находящихся в стадии проектирования крупных объектов, выход которых намечен на начало 2014 года. Ценовая ситуация останется на прежнем уровне, в том случае, если не произойдет значительных изменений макроэкономических показателей.

#### **Отдел аналитики МИЭЛЬ-Новостройки**

Москва, ул. Николаямская, дом 40, строение 1  
тел.: (495) 777-33-33