



## Мониторинг жилищного строительства и предложения на первичном рынке жилья Московской области (до 30 км от МКАД), январь 2014 года

В январе 2014 года объем предложения на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) составил 965 корпусов (-1%), это связано с сезонным снижением темпов строительства.

Сейчас на рынке ближнего Подмосковья (удаленность до 30 км от МКАД) экспонируется порядка 280 проектов, общая площадь квартир в реализации которых составила 4,3 млн. кв.м. (-2%), а количество квартир - 76 тыс. шт. (-4%). Такое изменение объемов связано с увеличением количества проданных квартир во введенных в эксплуатацию проектах, к тому же покупательская активность сохранилась на уровне, близком к уровню декабря 2013 года. Во многом это объясняется тем, что застройщики продлили сроки действия своих новогодних дисконтных программ, а также тем, что увеличилось среднее количество инвестиционных покупок из-за колебаний курсов валют.

Несмотря на замедление темпов строительства, новые проекты в январе 2014 года все же выходили. Всего в январе на рынок вышло 32 корпуса, среди которых 45% - монолитно-кирпичного типа. В сегменте комфорт-класса среди вышедших объектов следует отметить новый проект ЖК «Лидер Парк». В сегменте эконом класса в продаже появился ЖК «Потапово-1», а также новые корпуса в мкр. 25 (г. Балашиха), мкр. Южный (Домодедово). В сегменте бизнес-класса в продаже появился новый корпус в ЖК «Новое Тушино», кроме того среди вышедших проектов можно выделить 2 очередь в ЖК «Жилой квартал 9-18».

В январе 2014 года на рынке первичного жилья в Московской области на расстоянии до 30 км от МКАД была отмечена незначительная ценовая динамика. Средневзвешенная цена предложения составила 76,3 тыс. рублей за квадратный метр (-0,7%).

Что касается удаленности от МКАД, то на всех участках от 0 до 20 км от МКАД, где сконцентрирован основной объем предложения, наблюдалась положительная динамика средней цены: на расстоянии от 5 до 10 км - 73,8 тыс. руб./кв.м. (+5%); на расстоянии от 10 до 20 км - 66,8 тыс. руб./кв.м (+3%), и на расстоянии от 0 до 5 км - цена увеличилась до 91,8 тыс. руб./кв.м (+1%).

Однако на удаленности от 20 до 30 км произошло существенное снижение средней цены до уровня 55,3 тыс. руб./кв.м. (-7%), ввиду резкого снижения объема совокупного предложения.

Среди сегментов жилья, в январе отрицательная динамика была отмечена в новостройках комфорт-класса, средневзвешенная цена снизилась до 74,2 тыс. руб./кв.м. (-3%), кроме того наблюдалось снижение цены в новостройках бизнес-класса до 119,0 тыс. руб./кв.м. (-3%). В новостройках эконом-класса цена не изменилась и составила 70,4 тыс. руб./кв.м. (0%).

В новостройках, возводимых по монолитной технологии в январе зафиксировано снижение средневзвешенной цены до 79,8 тыс. руб./ кв.м. (-2%), в монолитно-кирпичных домах цена снизилась до 75,8 тыс. руб./кв.м. (-1%). При этом увеличение наблюдалось только в панельных домах до 71,4 тыс. руб./ кв.м. (+2%).

Таким образом, в январе 2014 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) общая цена предложения изменилась незначительно. Объем предложения так же продемонстрировал снижение, связано это с повышением спроса на квартиры, в связи с новогодними дисконтными программами и из-за колебаний курсов валют, а так же с завершением продаж в ряде проектов. Начало реализации некоторых новых проектов перенесено на весну 2014 года. Объем предложения в целом по рынку будет увеличиваться из-за находящихся в стадии проектирования крупных объектов, на которые уже выдаются разрешения на строительство. Ценовая ситуация останется на прежнем уровне, в том случае, если не произойдет значительных изменений макроэкономических показателей.

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

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