



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

В сентябре 2014 года по данным базы объектов компании «Миэль-Новостройки» объем предложения на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) составил 1140 корпусов (+3,3%), такое увеличение объема свидетельствует о выходе новых объектов, находящихся на начальной стадии готовности.

Сейчас на рынке ближнего Подмосковья (удаленность до 30 км от МКАД) экспонируется 325 проектов, а общая площадь квартир в реализации составила 4,3 млн. кв.м., а количество квартир – 76 тыс. шт.

Всего в сентябре 2014 года на рынок вышло 63 новых корпуса (в два раза больше, по сравнению с августом 2014 года), среди которых 70% - монолит-кирпич, 19% - монолит, 11% - панель. В сегменте комфорт-класса среди вышедших объектов следует отметить следующие ЖК «Новогорск Парк» (2 оч.), ЖК «Город Счастья», «Пироговская Ривьера», ЖК «Родионово», ЖК «Ленинградский», ЖК «Фортис», ЖК «Клязьминская высота», ЖК «Сколковский», а также появились новые корпуса в реализуемых комплексах. В сегментах бизнес-класса и эконом-класса объектов в продажу не выходило, но произошло пополнение объемов в уже строящихся проектах.

В сентябре 2014 года на рынке первичного жилья в Московской области на расстоянии до 30 км от МКАД было отмечено снижение цен. Средневзвешенная цена предложения составила 81,2 тыс. рублей за квадратный метр (-1%).

Что касается удаленности от МКАД, то на участках от 5 до 10 км и от 20 до 30 км изменения цен не наблюдалось, цены в этих локациях остались на прежнем уровне. Это говорит о том, что сезонных изменений цен не произошло, как ожидалось в августе.

На удаленности от 0 до 5 км и от 10 до 20 км средняя цена наоборот показала снижение и составила 96,4 тыс. рублей за квадратный метр (-2,8%) и 68,2 тыс. рублей за квадратный метр (-1,6%) соответственно. Такая коррекция цены объясняется тем, что в этих районах на рынок вышло большое число проектов с низкой ценой. При этом в уже имеющихся проектах цены так же не продемонстрировали рост.

В сентябре, по сегментам жилья средние цены распределились следующим образом: в новостройках бизнес-класса средневзвешенная цена снизилась до 120 тыс. руб./кв.м (-1%); в новостройках комфорт-класса так же отмечено снижение

цены до 79,2 тыс. руб./кв.м. (-1,5%). В сегменте эконом-класса зафиксировано снижение средней цены до 73,6 тыс. руб./кв.м. (-0,8%)

В новостройках, возводимых по технологии панель, в сентябре средневзвешенная цена показала положительную динамику и составила 73,4 тыс. руб./ кв.м. (+1%). Это происходит за счет повышения строительной готовности в уже имеющихся на рынке проектах.

В монолитно-кирпичных домах цена снизилась до 81,8 тыс. руб./кв.м. (-1,5%). Наибольшее изменение средней цены до 83,4 тыс. руб./ кв.м. (-2,9%) наблюдалось в новостройках, возводимых по монолитной технологии.

Таким образом, в сентябре 2014 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) общая цена снизилась на 1% по сравнению с августом. Произошло это главным образом за счет выхода проектов на начальной стадии строительства с более низкой ценой, к тому же застройщики не спешат повышать цены в строящихся проектах. Объем предложения продолжает увеличиваться, за счет выхода большого количества новых корпусов, их вышло в 2 раза больше по сравнению с августом. Объем предложения, по нашим оценкам, будет увеличиваться из-за находящихся в стадии проектирования крупных объектов, на которые уже выдаются разрешения на строительство. Ценовая ситуация, с высокой долей вероятности, останется на прежнем уровне, в том случае, если не произойдет значительных изменений макроэкономических показателей.

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

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