



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

В октябре 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 1238 корпусов (+8,6%), такое увеличение объема свидетельствует о выходе новых крупномасштабных объектов, находящихся на начальной стадии готовности.

Сейчас на рынке ближнего Подмосковья (удаленность до 30 км от МКАД) экспонируется 330 проектов, а общая площадь квартир в реализации составила 4,7 млн. кв.м., (+9,3%), а количество квартир – 84,8 тыс. шт. (+12,3%)

Всего в октябре 2014 года на рынок вышло 120 новых корпусов (в два раза больше, по сравнению с сентябрем 2014 года), среди которых 68% - монолит-кирпич, 6% - монолит, 26% - панель. В сегменте комфорт-класса среди вышедших объектов следует отметить: ЖК «Шереметьево Парк», ЖК «Нахабино. Берег», «Анискино», а также появились новые корпуса в реализуемых комплексах. В сегменте эконом-класс в продажу вышел ЖК «Государев Дом», а в сегменте бизнес-класс в продажу вышел ЖК «Горизонт», кроме того произошло пополнение объемов в уже строящихся проектах.

В октябре 2014 года на рынке первичного жилья в Московской области на расстоянии до 30 км от МКАД было отмечено незначительное изменение цен. Средневзвешенная цена предложения составила 80,6 тыс. рублей за квадратный метр (-0,7%).

Что касается удаленности от МКАД, то на всех участках наблюдалась незначительная коррекция цен. На отрицательное изменение средних цен в строящихся объектах больше всего оказало влияние увеличение объема предложения по более низкой цене. Особенно это заметно на удалении от 10-20 км от МКАД, где средневзвешенная цена достигла 66,8 тыс. руб./кв.м. (-2%).

На удаленности от 0 до 5 км и от 5 до 10 км средняя цена почти не изменилась и составила 96,8 тыс. рублей за квадратный метр (-0,3%) и 80,4 тыс. рублей за квадратный метр (-0,1%) соответственно. На удаленности от 20 до 30 км была заметна незначительная коррекция в сторону увеличения 58,4 тыс. рублей за квадратный метр (+0,3%)

В октябре, по сегментам жилья средние цены распределились следующим образом: в новостройках бизнес-класса средневзвешенная цена снизилась до 113,8 тыс. руб./кв.м. (-5,2%); в новостройках эконом-класса так же отмечено снижение цены до 73,0 тыс. руб./кв.м. (-0,9%). В сегменте комфорт-класса зафиксировано незначительное увеличение средней цены до 79,4 тыс. руб./кв.м. (+0,3%)

В новостройках, возводимых по монолитной технологии, в октябре средневзвешенная цена показала положительную динамику и составила 83,9 тыс. руб./ кв.м. (+0,5%).

В панельных домах цена снизилась до 73,3 тыс. руб./кв.м. (-0,2%). Наибольшее изменение средней цены до 81,1 тыс. руб./ кв.м. (-0,8%) наблюдалось в новостройках, возводимых по монолитно-кирпичной технологии.

Таким образом, в октябре 2014 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) общая цена снизилась на 0,7% по сравнению с сентябрем. Произошло это главным образом за счет выхода проектов на начальной стадии строительства с более низкой ценой. Объем предложения продолжает увеличиваться, за счет выхода большого количества новых корпусов, их вышло в 2 раза больше по сравнению с сентябрем. 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