



## Мониторинг жилищного строительства и предложения на первичном рынке жилья Московской области (до 30 км от МКАД), февраль 2015 года

В феврале 2015 года по данным базы объектов компании «Миэль-Новостройки» объем предложения на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) составил 1151 корпус (+0,8% по сравнению с январем 2015 года), такое увеличение объема предложения свидетельствует о том, что количество корпусов в экспозиции увеличилось за счет вышедших новых объектов.

Сейчас на рынке ближнего Подмосковья (удаленность до 30 км от МКАД) экспонируется 315 проектов, а общая площадь квартир в реализации составила 4,1 млн. кв.м., (-2,4% по сравнению с январем 2015 года), а количество квартир – 75,0 тыс. шт. (-3,8% по сравнению с январем 2015 года).

Всего за февраль 2015 года на рынок вышло 25 новых корпусов, среди которых 64% - монолит-кирпич, 4% - монолит, 32% - панель. В сегменте комфорт-класса среди вышедших объектов следует отметить проект ЖК «Sampo», ЖК «Маяк» (Реутов), ЖК «Квартал 7», а также появились новые корпуса в реализуемых комплексах. В сегменте эконом-класса и бизнес-класса новых проектов не выходило, произошло пополнение объемов в уже строящихся проектах.

В феврале 2015 года на рынке первичного жилья в Московской области на расстоянии до 30 км от МКАД было отмечено значительное изменение цен. Средневзвешенная цена предложения составила 83,6 тыс. рублей за квадратный метр (+1,2% по сравнению с январем 2015 года).

Что касается удаленности от МКАД, то на всех участках наблюдалась увеличение цен. На удалении от 0 до 5 км от МКАД средневзвешенная цена достигла 99,0 тыс. руб./кв.м. (+0,8% по сравнению с январем 2015 года).

На удаленности от 5 до 10 км средняя цена увеличилась до 85,0 тыс. рублей за квадратный метр (+0,1% по сравнению с январем 2015 года). На удаленности от 10 до 20 км была заметна значительная коррекция в сторону увеличения 71,0 тыс. рублей за квадратный метр (+3,3% по сравнению с январем 2015 года). На удаленности от 20 до 30 км наблюдалось изменение средней цены до 63,7 тыс. рублей за квадратный метр (+0,2% по сравнению с январем 2015 года).

В феврале, по сегментам жилья средние цены распределились следующим образом: в новостройках бизнес-класса средневзвешенная цена увеличилась до 124,8 тыс. руб./кв.м. (+5,1% по сравнению с январем 2015 года); в новостройках комфорт-класса отмечено незначительное снижение цены до 80,6 тыс. руб./кв.м. (-0,5% по сравнению с январем 2015 года). В сегменте эконом-класса изменение средней цены наблюдалось до 77,7 тыс. руб./кв.м. (+2,2% по сравнению с январем 2015 года).

В новостройках, возводимых по монолитной технологии, в феврале средневзвешенная цена показала положительную динамику и составила 88,3 тыс. руб./ кв.м. (+3,3% по сравнению с январем 2015 года).

В домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии средневзвешенная цена незначительно снизилась до 82,9 тыс. руб./ кв.м. (-0,2% по сравнению с январем 2015 года).

В панельных домах изменения средней цены наблюдалось до 78,8 тыс. руб./кв.м. (+1,8% по сравнению с январем 2015 года).

Таким образом, в феврале 2015 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) тенденция увеличения цен продолжилась, средневзвешенная цена выросла на 1,2% по сравнению с январем 2015 года. Рост цен был обусловлен, во-первых за счет планового повышения цен, во вторых за счет структурных изменений в ряде реализуемых проектов. Объем предложения снижается, но новые корпуса и проекты по-прежнему продолжают выходить в продажу. Объем предложения, по нашим оценкам, будет увеличиваться из-за находящихся в стадии проектирования крупных объектов, на которые уже выдаются разрешения на строительство. Ценовая ситуация, в последующие месяцы продолжит меняться в сторону увеличения, и будет зависеть от уровня покупательной способности и изменения макроэкономических показателей.

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

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