



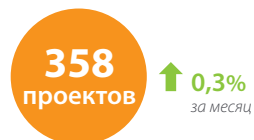
ЖК «ЭКО Видное»

## ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

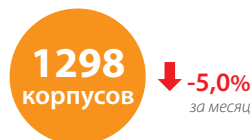
Январь 2016

### ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

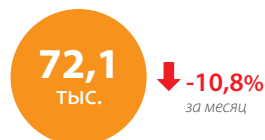
Общее количество проектов



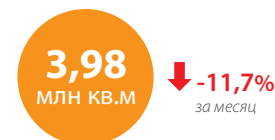
Общее количество новостроек



Общее количество квартир в продаже



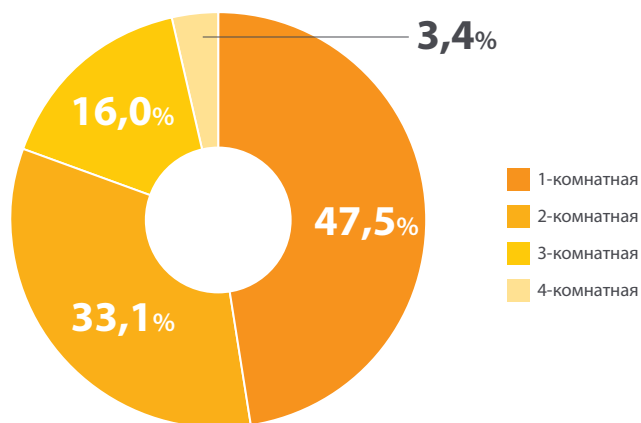
Общая площадь квартир в продаже



По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», объем новостроек на рынке незначительно вырос на 0,3%. При этом январь 2016 года показал снижение объема предложения на 10,8%, на данный момент в предложении около 72,5 тыс. квартир. Уменьшение объемов свидетельствует об удачных маркетинговых концепциях продаж, приуроченных к новогодним праздникам, которые сопровождались выгодными скидками и продлились почти до середины января.

Поквартирно соотношение объемов квартир осталось практически неизменно: преобладают однокомнатные квартиры (47,5%), на втором месте – двухкомнатные (33,1%), трехкомнатные и четырехкомнатные составляют 16% и 3,4% соответственно.

Распределение предложения по типам квартир



Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



## ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

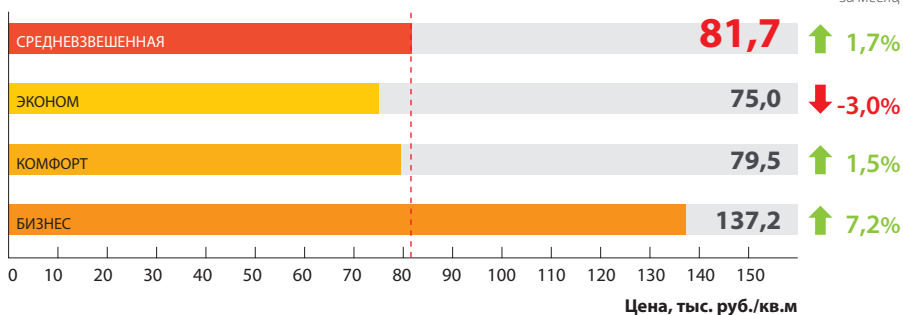
Средневзвешенная цена предложения составила 81,7 тыс. руб./кв.м (+1,7% в течение месяца), что соответствует 1 059,8 \$/ кв.м. Данное изменение средней стоимости вписывается в существующий тренд «бокового» движения цены.

Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локациях до 5 км от МКАД – 98,2 тыс. руб./кв.м, цена за квадратный метр в пределах 5-10 км от МКАД – 86,7 тыс. руб./кв.м., 10-20 км цена составляет 75,5 тыс. руб./кв.м, 20-30 км от МКАД – в среднем 60,8 тыс. руб./кв.м.

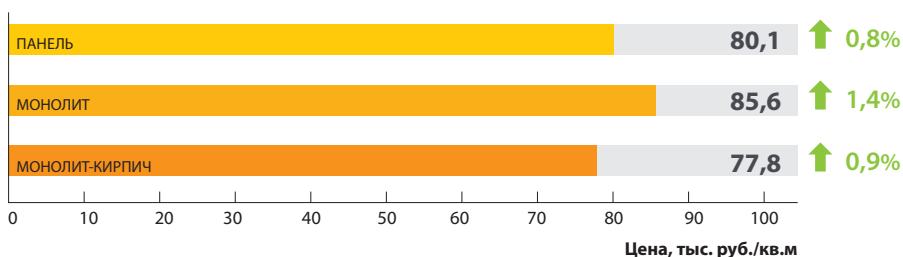
В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения в январе показала следующую динамику:

- в новостройках, возводимых по монолитной технологии, показатель повысился и составил 85,6 тыс. руб. за кв.м (+1,4% по сравнению с декабрем 2015 года);
- в домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии, отмечено незначительное повышение до 77,8 тыс. руб. за кв.м (+0,9%); в панельных домах – 80,1 тыс. руб. за кв.м. (+0,8%).

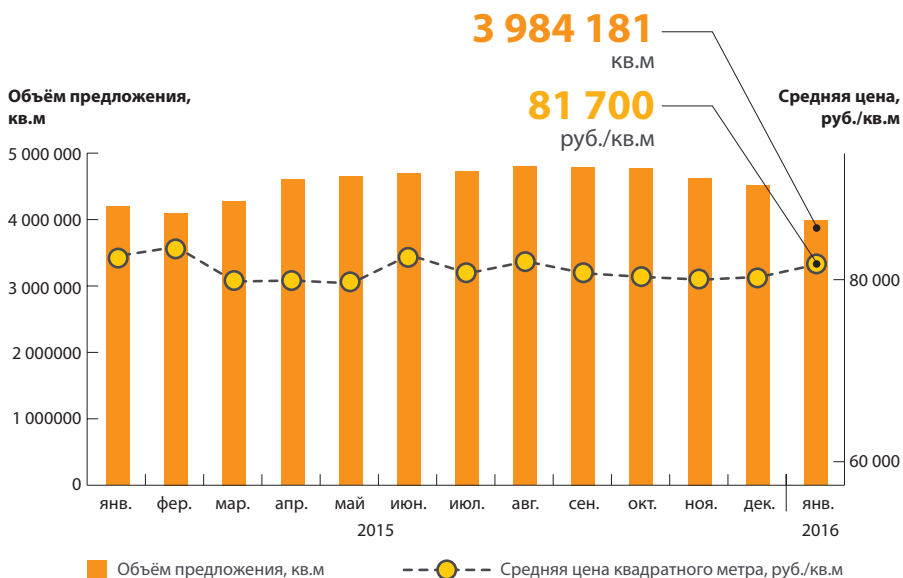
Цена предложения, тыс. руб./кв.м



Распределение цен в зависимости от технологии строительства, тыс. руб./кв.м



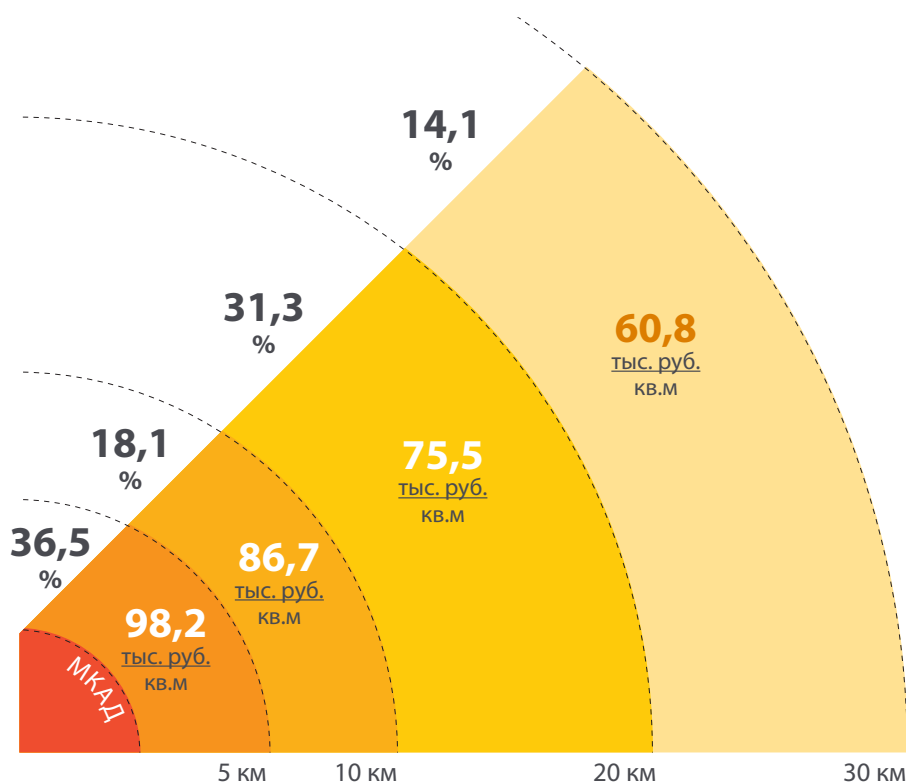
Динамика изменения объёма предложения и средней цены квадратного метра



Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Удалённость	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
до 5 км от МКАД	ЖК «Пригород Лесное»	24,0	1,60
5-10 км от МКАД	ЖК «Восточное Бутово»	22,0	1,50
10-20 км от МКАД	ЖК «Южный»	24,0	1,50
20-30 км от МКАД	ЖК «Анискино»	26,0	1,30

Распределение цен (тыс. руб. / кв.м) и распределение объема предложения (%) в зависимости от расстояния от МКАД



## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Московская область (в пределах 30 км от МКАД)

Сегмент	Проект	Корпус
эконом		
комфорт	ЖК «Островцы-2015»	1 корпус в ЖК «UP! Квартал – Новое Тушино»
		1 корпус в ЖК «Богородский»
бизнес		1 корпус в ЖК «Мкрн. Немчиновка»

## ВЫВОДЫ

В январе 2016 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) прослеживается тенденция незначительного повышения цен – средневзвешенная цена предложения выросла на 1,7% по сравнению с декабрем 2015 года. Объем предложения в ближайшее время существенно не изменится – соотношение завершающихся и новых проектов примерно равно. Агрессивная застройка таких локаций как Балашиха, Красногорск, Химки остается в прошлом.

Интересно то, что часть девелоперов уже начинает пересматривать квартирографию в своих проектах, но не в сторону уменьшения площадей, как это было в прошлом году, а изменяя комнатность предложений. Так как инвесторов на рынке практически нет, и жилье покупается для собственного проживания, то и наиболее востребованы двухкомнатные квартиры, а не студии минимальных площадей.

## ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

### Жилищное строительство включают в первоочередной список поддержки Правительства РФ

Глава Минэкономразвития А. Улюкаев заявил, что Правительство РФ включит в план первоочередной поддержки жилищное строительство. Также помощь будет оказываться еще трем отраслям – автомобилестроению, транспортному машиностроению и легкой промышленности.

### Объем строительства в России в 2015 году снизился на 0,5%

По данным Росстат по итогам 2015 года объем строительства жилья составил 83,8 млн кв.м. Этот показатель ниже аналогичного за 2014 год на 0,5%.

### АИЖК запустило ипотечный кредит с переменной ставкой

АИЖК запустило новый ипотечный продукт – с переменной ставкой и фиксированным платежом. Ставка ежеквартально пересчитывается из расчета текущая инфляция по данным Росстата плюс 4,9%. Ежемесячный платеж фиксируется на весь срок кредитования. Минимальный первоначальный взнос – 30%.

### Правительство поможет ипотечникам, оказавшимся в сложной ситуации

Дмитрий Медведев сообщил, что Правительство запускает программу помощи ипотечным заемщикам, оказавшимся в сложной финансовой ситуации. На эти цели будет направлено 4,5 млрд руб. Целевым расходованием данных средств будет заниматься структура, созданная путем слияния АИЖК и Фонда РЖС.

### В столице не будут сокращены инвестиции в дорожное строительство

По итогам 2015 года было заключено контрактов на строительство объектов улично-дорожной сети даже больше, чем в 2014 году. Общая стоимость этих контрактов достигла 80,6 млрд. руб., а в 2014 году их стоимость составляла 77,2 млрд. руб.



### «МИЭЛЬ-Новостройки»

109004, Москва,  
ул. Николаямская, д. 40, стр. 1  
телефон: (495) 777 33 33  
e-mail: newstroy@miel.ru  
www.new.miel.ru

### Исследования

Георгий Новиков  
Руководитель отдела  
аналитики и консалтинга  
«МИЭЛЬ-Новостройки»  
georgy.novikov@miel.ru  
+7 495 777 3333

Содержащаяся в настоящем отчете информация и данные носят исключительно информационный характер. Компания «МИЭЛЬ-Новостройки» не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчете.