



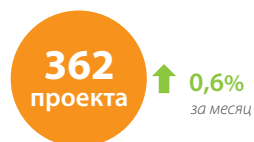
ЖК «Тетрис»

## ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Май 2016

### ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

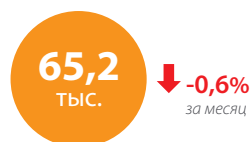
Общее количество проектов



Общее количество новостроек



Общее количество квартир в продаже



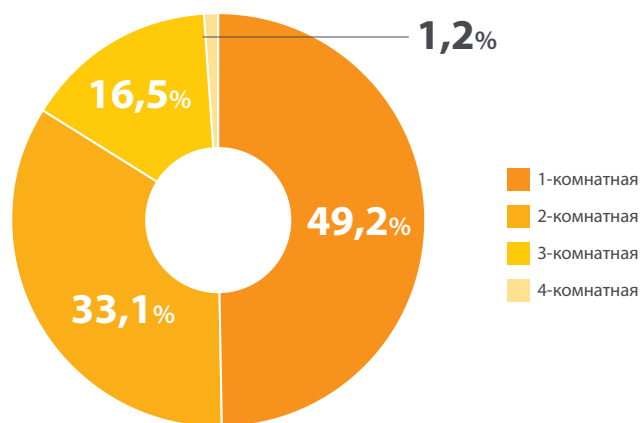
Общая площадь квартир в продаже



В мае первичный рынок новостроек Московской области (зона до 30 км от МКАД) продолжил пополняться жильем комфорт-класса. Количество объектов новостроек на рынке незначительно увеличилось на 0,6% и составило 362 объекта (1263 корпуса). Объем предложения по количеству квартир показал коррекцию вниз на 0,6%, и на данный момент предложение составляет порядка 65,2 тыс. квартир. В мае предложение на первичном рынке пополнилось двумя проектами – ЖК «Тетрис» и «Солнечная аллея», а также корпусами в уже действующих проектах «UP! Квартал-Сколковский», «Пятницкие кварталы» и «Лукино-Варино».

Почти половину всего объема предложения составили однокомнатные квартиры – 49,2%. На долю двухкомнатных квартир приходится 33,1% предложения. Наименьшая доля рынка принадлежит четырехкомнатным и трехкомнатным квартирам – 1,2% и 16,5% соответственно.

Распределение предложения по типам квартир



Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



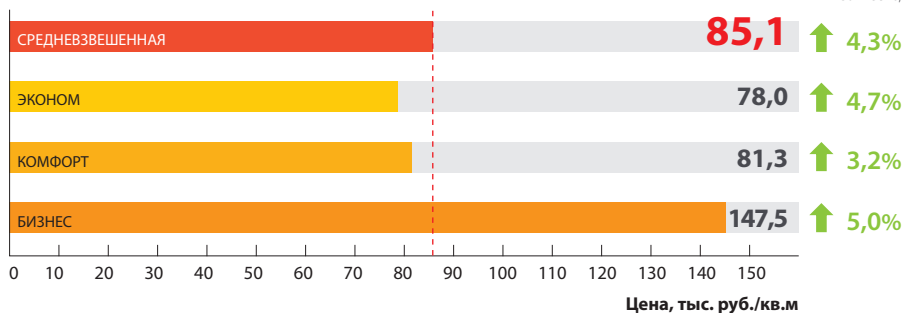
## ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Средневзвешенная цена предложения составила 85,1 тыс. руб./кв. м (+4,3% в течение месяца), что соответствует 1274,3 \$/кв. м. При этом тренд прошлых периодов на снижение стоимости сменился ростом во всех классах жилья. Так, рост средневзвешенных цен в эконом сегменте составил 4,7%, в комфорт-классе – 3,2% и 5% в сегменте бизнес соответственно. Ранее ситуация на рынке вынуждала застройщиков идти на снижение цен, но для многих проектов уже наступила стадия, когда дальнейшее снижение стоимости жилья для девелоперов экономически чувствительно. Другими словами, данный рост стоимости можно характеризовать реальным уровнем цен после отмены крупных скидочных программ и дисконтов за 100% оплату.

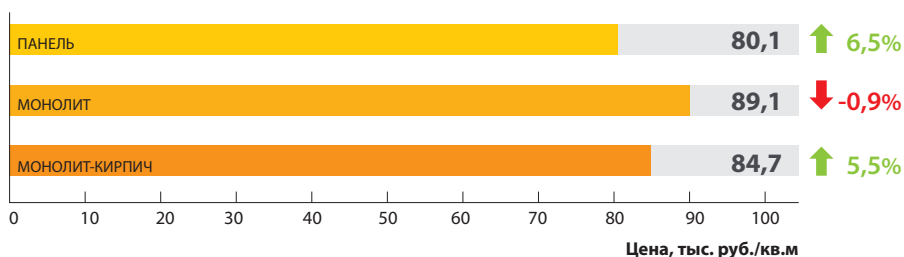
Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локациях до 5 км от МКАД – 103 тыс. руб./кв. м, в пределах 5-10 км от МКАД – 83,9 тыс. руб./кв. м, 10-20 км цена незначительно выросла и составила 74,9 тыс. руб./кв. м, в зоне 20-30 км от МКАД составляет в среднем 63,3 тыс. руб./кв. м.

В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения показала следующую динамику: в новостройках, возводимых по монолитной технологии, цена снизилась и составила 89,1 тыс. руб. за кв.м (-0,9% по сравнению с апрелем 2016 года); в домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии, отмечено повышение средневзвешенной цены до 84,7 тыс. руб. за кв.м (5,5%); а в панельных домах средневзвешенная цена составила 80,1 тыс. руб. за кв.м (+6,5%).

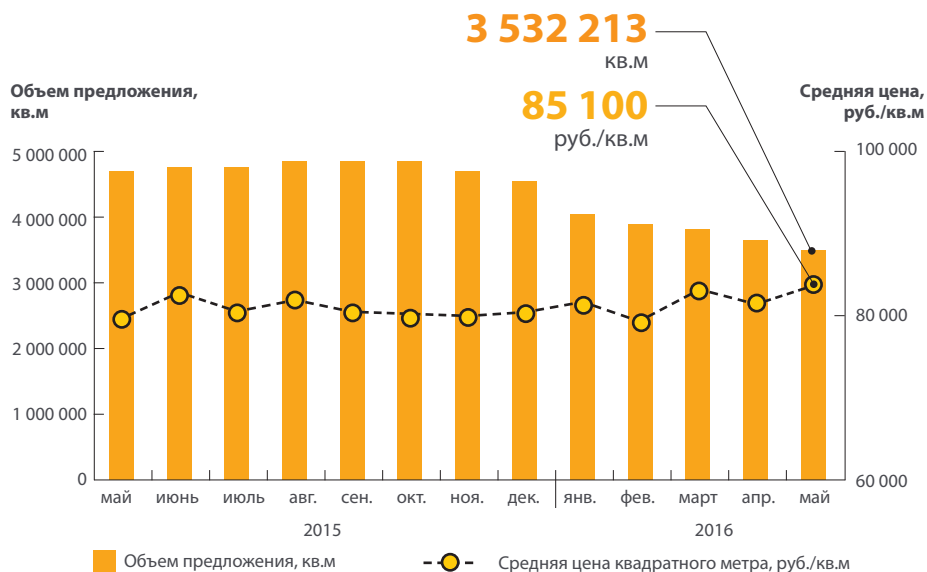
Цена предложения, тыс. руб./кв.м



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



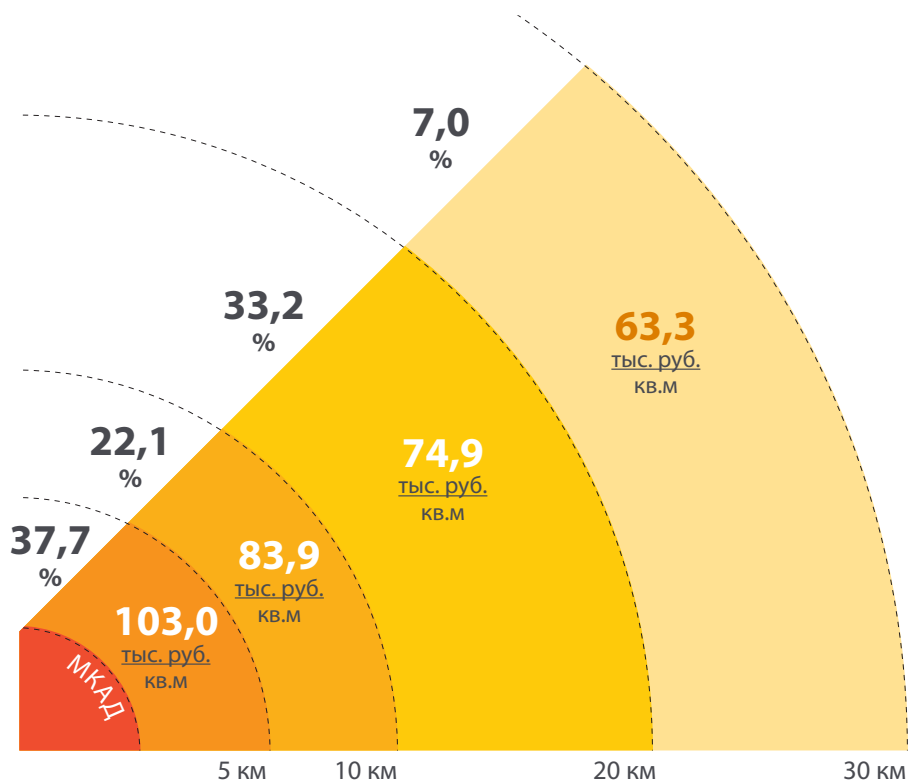
Динамика изменения объёма предложения и средней цены квадратного метра



Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Удалённость	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн руб.
до 5 км от МКАД	ЖК «Пригород Лесное»	24,0	1,68
5-10 км от МКАД	ЖК «Марусоно Форест»	27,0	1,48
10-20 км от МКАД	ЖК «Гармония»	25,0	1,37
20-30 км от МКАД	ЖК «Солнечные Аллеи»	33,0	1,25

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
комфорт	ЖК «Солнечная аллея»	1 корпус в ЖК «UP!Квартал-Сколковский»
	ЖК «Тетрис»	1 корпус в ЖК «Пятницыне кварталы»
		1 корпус в ЖК «Лукино-Варино»

## ВЫВОДЫ

В мае рынок новостроек Подмосквья показал существенные изменения в природе средневзвешенных цен как по классам жилья, так и по материалам строительства. В первую очередь, это важно для общей характеристики картины на рынке подмосковных новостроек, так как ранее достаточно долгое время параметры изменялись в пределах 1% в обе стороны. Однако сейчас рынок вышел из явного «боккового» движения цен. Во-вторых, отмечается сужение доступного предложения среди новых объектов (вышло только 2 новых проекта) и умеренные темпы выхода новых корпусов в уже строящихся комплексах. Тем самым объясняется резонное увеличение застройщиками стоимости квадратного метра при повышении строительной готовности своих проектов, тогда как в условиях снижения платежеспособного спроса даже для ликвидных типов квартир срок экспозиции увеличился.

## ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

### В третьем чтении принят закон о тюремных сроках за обман дольщиков

Государственная Дума приняла в третьем чтении законопроект, устанавливающий уголовную ответственность за незаконное привлечение денежных средств дольщиков при строительстве многоквартирных домов. Согласно поправкам установлено два уровня ответственности – за незаконные сделки с привлечением крупной суммы (более 3 млн руб.) и особо крупной суммы (более 5 млн руб.). Максимальное наказание за незаконное привлечение средств дольщиков в крупном размере составит заключение на срок до двух лет, а в особо крупном размере – лишение свободы до 5 лет.

### Одобрена государственная монополия на кадастровую оценку

Правительственная комиссия одобрила подготовленный Минэкономразвития проект закона, согласно которому кадастровую оценку, из которой рассчитывается налог на имущество, смогут проводить только государственные учреждения. Предусмотрено, что в случае резкого падения цен, налог на недвижимость будет снижаться. Если правительство и Госдума одобряют законопроект, он может вступить в силу уже с 1 января 2017 года. Сейчас кадастровую стоимость недвижимости определяют независимые оценщики – коммерческие компании, которых отбирают региональные власти.

### В правительство внесён законопроект о признании парковочных мест объектами недвижимости

Доработан и повторно внесен в правительство законопроект, согласно которому парковочные места будут приравнены к самостоятельным объектам недвижимости. Данный проект закона был разработан по поручению президента РФ Владимира Путина, он подразумевает, что самостоятельными объектами недвижимости должны признать как парковочные места, так и площадки в торговых центрах под банкоматы и средства телефонной связи. Закон должен быть принят до 1 июня этого года и вступить в силу 1 января 2017 года.



### «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.