



## ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

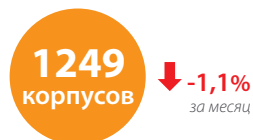
Июнь 2016

### ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

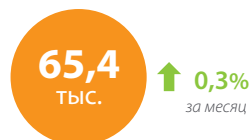
Общее количество проектов



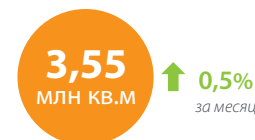
Общее количество новостроек



Общее количество квартир в продаже

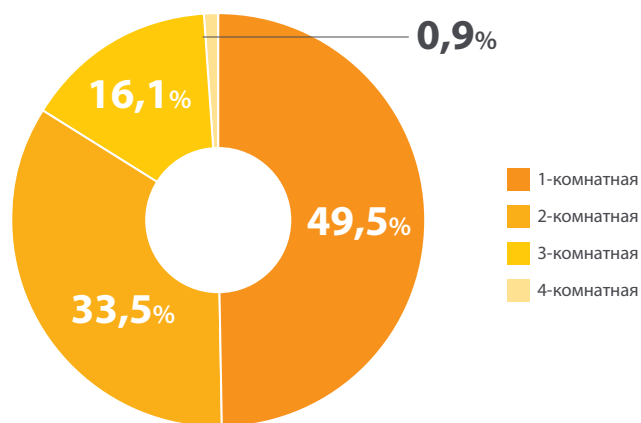


Общая площадь квартир в продаже



В июне на первичном рынке новостроек Московской области (зона до 30 км от МКАД) предложение снизилось на 1,1% и составило 1249 корпусов. При этом объем предложения в количестве квартир показал символическое увеличение на 0,3% и на данный момент составляет порядка 65,4 тыс. квартир. Соотношение предложения квартир по типам сохраняется: практически половину всего объема предложения составляют однокомнатные квартиры 49,5%; двухкомнатные квартиры имеют долю 33,5%; а наименьшая доля рынка принадлежит трехкомнатным и четырехкомнатным квартирам 0,9% и 16,1% соответственно.

Распределение предложения по типам квартир



Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



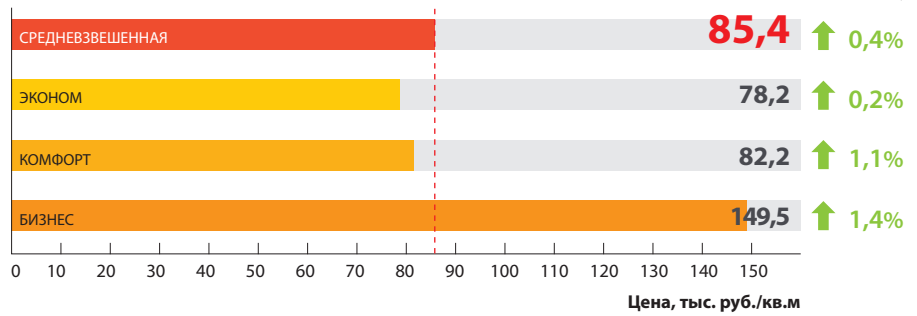
## ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Средневзвешенная цена предложения составила 85,4 тыс. руб./кв. м (+0,4% в течение месяца), что соответствует 1338,34 \$/кв. м. Продолжился тренд роста стоимости квартир по всем типам. Так, повышение средневзвешенных цен в сегменте эконом составило 0,2%, в комфорт-классе – 1,1% и в сегменте бизнес – 1,4% соответственно. В июне застройщики практически нигде не повышали стоимость квартир даже с учетом значительного роста строительной готовности объектов. Так как концентрация объектов с сопоставимым предложением квартир очень высока (особенно в ближайшем поясе Подмосковья до 10 км от МКАД), то каждый комплекс находится сейчас в условиях высокой конкуренции.

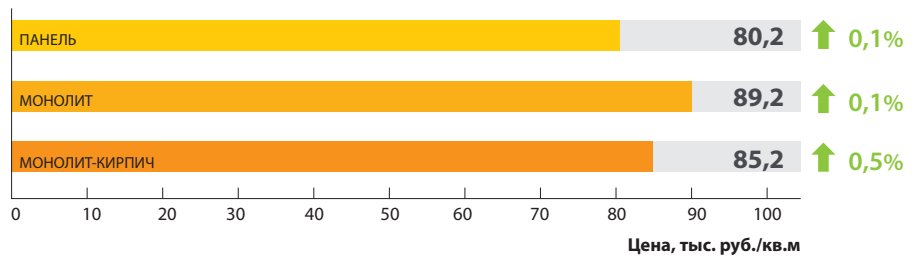
Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локации до 5 км от МКАД – 104,8 тыс. руб./кв. м, в пределах 5-10 км от МКАД – 85,9 тыс. руб./кв. м, 10-20 км цена незначительно выросла и составила 73,8 тыс. руб./кв. м, 20-30 км от МКАД составляет в среднем 63,2 тыс. руб./кв. м.

В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения показала следующую динамику: в новостройках, возводимых по монолитной технологии, цена снизилась и составила 89,2 тыс. руб. за кв.м (+0,1% по сравнению с маем 2016 года); в домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии, отмечено повышение средневзвешенной цены до 85,2 тыс. руб. за кв.м (+0,6%); а в панельных домах средневзвешенная цена составила 80,2 тыс. руб. за кв.м (+6,5%).

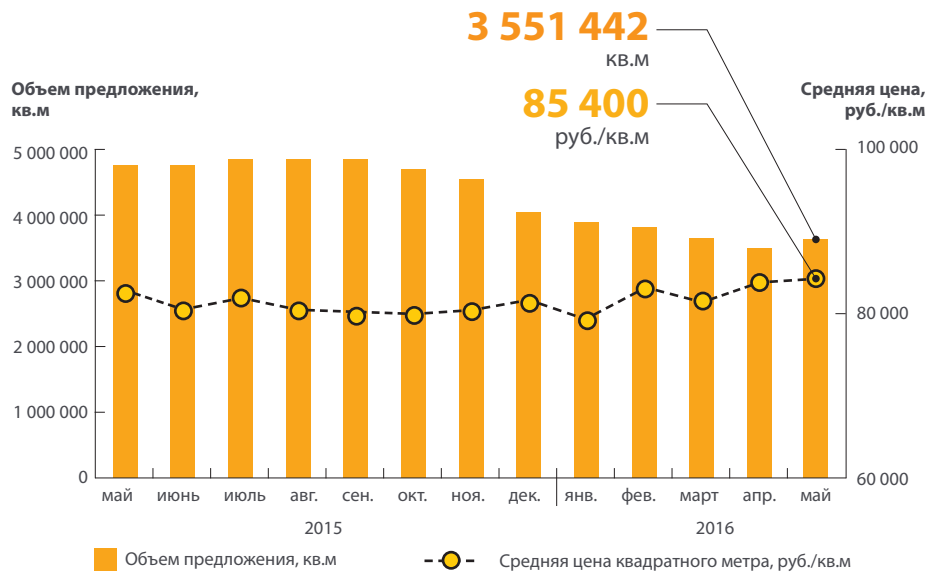
Цена предложения, тыс. руб./кв.м



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



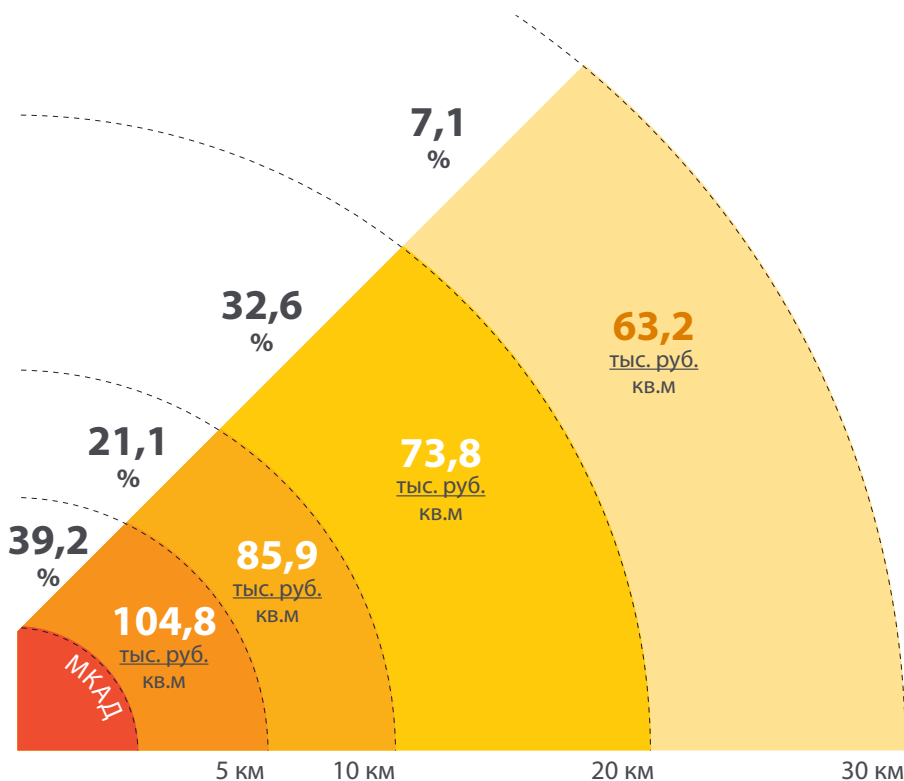
Динамика изменения объёма предложения и средней цены квадратного метра



Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Удалённость	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн руб.
до 5 км от МКАД	ЖК «Пригород Лесное»	24,0	1,70
5-10 км от МКАД	ЖК «Бутово парк 2Б»	23,0	1,80
10-20 км от МКАД	ЖК «Гармония»	25,0	1,39
20-30 км от МКАД	ЖК «Анискино»	27,0	1,32

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		1 корпус в ЖК «Южное Видное»
		1 корпус в ЖК «Видный город»
		1 корпус в ЖК «Изумрудные холмы»
		1 корпус в ЖК «Ново-Молоково»
бизнес		2 корпуса в ЖК «Столичный»
		1 корпус в ЖК «Берег Скалбы»
		1 корпус в ЖК «Маяк»

## ВЫВОДЫ

В июне на рынке Подмосквья не появилось новых проектов в реализации, однако в уже строящихся комплексах в продажу вышли несколько новых корпусов (преимущественно в сегменте комфорт). В уже строящихся комплексах девелоперы не повышают цены чаще одного раза в 1,5-3 месяца. Вопреки ожиданиям, сейчас многие застройщики переносят начало строительства новых объектов на начало 3 кв. 2016 г. в связи со снижением покупательской активности в летний период. Некоторые новостройки, особенно это касается проектов комплексного освоения территории, по стоимости квартир обновили локационные ценовые минимумы с давностью 1-2 года назад. На текущий момент платежеспособный спрос снижается, рост предложения замедлился, а цены на первичном рынке относительно стабильны, однако нельзя говорить о значительном потенциале их роста.

## ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

### Путин поручил создать компенсационный фонд долевого строительства к 1 декабря

С 1 января 2017 года застройщиков обяжут платить 1% от суммы каждого договора долевого участия в компенсационный фонд. Объем фонда может составить 30–35 млрд руб. в год. По сути, он станет аналогом Агентства по страхованию вкладов. Средства компенсационного фонда долевого строительства будут направлены, прежде всего, на завершение новых долгостроев.

### В России разрешили строительство в заповедниках

Государственная Дума приняла в окончательном чтении ряд поправок к закону «Об особо охраняемых природных территориях». Это приведет к вырубке уникальных природных зон. Правительство получает право создавать в заповедниках так называемые «биосферные полигоны». Там разрешено вести капитальное строительство и прокладывать необходимую инфраструктуру «в целях развития туризма и спорта». До сих пор такие полигоны можно было создавать только рядом с территорией заповедников. При этом ранее никакого строительства в таких зонах не разрешалось, допускались только охота и рыболовство.

### Власти Подмосковья просят Минстрой разрешить без суда изымать долгострой

Губернатор Московской области Андрей Воробьев направил в Минстрой предложения о принудительном изъятии долгостроев. Правительство Московской области предлагает внести в 214-й закон поправки, которые бы позволяли по решению уполномоченного органа власти, т. е. без суда, изымать у девелоперов проблемные долгострои. Мера необходима, чтобы не допустить появления новых обманутых дольщиков. В 18 муниципальных образованиях Московской области насчитывается 34 долгостроя и 6256 обманутых дольщиков.



### «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.