

Обзор рынка жилой недвижимости Москвы и Московской области

Итоги ноября 2012

Департамент консалтинга и аналитики

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

- Все сегменты рынка жилой недвижимости по итогам ноября 2012 г. продемонстрировали рост объема предложения и уровня цены. Исключением является первичный рынок жилья «старой» Москвы, где количество корпусов в продаже снизилось в связи с завершением реализации последних квартир в ряде проектов и отсутствием новых объектов в продаже.
- По данным компании «Азбука Жилья» в ноябре 2012 г. была отмечена положительная динамика уровня реализованного спроса на первичном рынке жилья Московского региона. Однако количество обращений в компанию по вопросу покупки жилья снизилось на 3,1%. Поскольку покупка жилья, от обращения в компанию и последующего подбора подходящего варианта квартиры, до завершения процесса оформления документов, занимает некоторое время, то существует вероятность незначительного снижения уровня реализованного спроса к концу года.
- На вторичном рынке жилья Московского региона было отмечено снижение, как количества обращений в компанию по вопросу покупки жилья, так и числа совершенных сделок.
- Во всех крупнейших проектах «старой» Москвы был отмечен положительный прирост уровня цен по итогам месяца (0,1-4,8%), кроме ЖК «Загорье» (-2,2%).
- В «новой» Москве была отмечена разнонаправленная динамика от -2,7% до +11,2%. Столь значительный прирост связан с резким изменением объема предложения в мкр. Щербинка в связи с квотированием продаж и увеличением 1-комн. квартир в продаже по более высоким ценам на кв. м.
- В крупнейших проектах Подмосковья прирост цены колебался в пределах от -3,4% до +2,9%.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

Градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК) утвердила проект планировки Нагатинской поймы, включающей промзону завода «Зил» на юге Москвы, согласно которому на территории поймы может быть построено около 3,65 млн. кв. м недвижимости, в том числе 1,5 млн. кв. м объектов жилого назначения, включая жилые дома и апартаменты.

До появления откорректированного Генерального плана Москвы в 2014 году градостроительное развитие новых территорий будет регулироваться двумя территориальными схемами - Троицкого и Новомосковского округов, которые будут разработаны до конца второго квартала 2013 года.

Мэр Москвы Сергей Собянин на совещании с инвесторами, реализующими проекты в «новой» Москве сообщил, что столичные власти планируют реализовать комплексную застройку на присоединенных территориях, которая предусматривает создание новых рабочих мест, возведение социальных объектов и строительство жилья.

Строительство, по словам главы города, не должно разрушать привычный уклад жизни местных жителей и дачников.

Власти также настаивают на сохранении зеленых зон «новой» Москвы, которые занимают практически половину всей присоединенной территории.

Генеральный директор АИЖК (Агентство по ипотечному жилищному кредитованию) Александр Семеняка прогнозирует увеличение средней ипотечной процентной ставки по жилищным кредитам в РФ в 2013 году до уровня 13-13,5% годовых. Однако, по его словам, объемы выдачи ипотечных кредитов в России в будущем году сохранятся на уровне 2012 года, то есть составят примерно 1 триллион рублей.

По данным ЦБ РФ, который проводит опрос 68 крупнейших банков в России, на долю которых приходится свыше 85% российского кредитного рынка, в III квартале 2012 г. доля банков, ужесточивших условия кредитования населения — в основном в виде роста ставок, увеличилась, а доля банков, смягчавших их, снизилась.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

МОСКВА

В ноябре 2012 г. объем предложения, выраженный в количестве корпусов, на первичном рынке жилья **«старой» Москвы** снизился на 2,8% относительно октября 2012 г.










Средневзвешенная цена кв. м в новостройках **«старой» Москвы** (без учета элитных объектов) увеличилась на 3,2% относительно предыдущего месяца и по итогам ноября 2012 г. составила 175,8 тыс. руб.

Изменение цен в TOP-10 проектов «старой» Москвы, ноя. 12

Среди крупнейших проектов **«старой» Москвы** наибольший положительный прирост средневзвешенной цены предложения был отмечен в ЖК «Утесов» (+4,8%). Наименьший приросты были отмечены в ЖК «Долина Сетунь», «М-House», «СКАЙ ФОРТ» (+0,1%).



Расчет средневзвешенной цены предложения на рынке новостроек Москвы проводился по выборке без учета элитных объектов. Высокая цена предложения, характерная для элитного жилья, приводит к смещению выборки, как следствие, к завышению показателя среднего. По нашему мнению, для более адекватного описания ситуации на рынке новостроек Москвы необходимо исключать из выборки объекты элитного класса.

Жилой комплекс	Средневзвешенная цена предложения	
	руб./кв. м	% к пред. месяцу
 Долина Сетунь	308 369	+0,1%
 Алые паруса III	248 578	+0,2%
 ЖК Виноградный	210 702	+0,2%
 Дом на Мосфильмовской	181 701	+0,3%
ЖК «Альбатрос»	151 710	+0,5%
 M-House	148 191	+0,1%
 СКАЙ ФОРТ	142 967	+0,1%
 ЖК «Загорье»	137 097	-2,2%
 Утесов	134 226	+4,8%
 ЖК «Царицыно»	113 311	+0,3%

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

НОВАЯ МОСКВА

На территории **«новой» Москвы** количество корпусов в продаже по сравнению с октябрём 2012 г. выросло на 2,8% .

Средневзвешенная цена на новостройки **«новой» Москвы** в ноябре 2012 г. составила 81,7 тыс. руб., прирост по сравнению с октябрём 2012 года составил

Изменение цен в TOP-10 проектов «новой» Москвы, ноя. 12

В **«новой» Москве** наибольший прирост средневзвешенной цены предложения отмечен в мкр. Щербинка (+11,2%). Это связано с резким изменением объема предложения в данном объекте в связи с квотированием продаж и увеличением 1-комн. квартир в продаже по более высоким ценам за кв. м. Самый большой отрицательный прирост отмечен в ЖК «Дубровка» (-2,7%).

«НОВАЯ» МОСКВА, ноя. 12

Показатели	Значение	% к пред. периоду
Объем предложения, корпусов	148	+2,8%
Средневзвешенная цена предложения, руб./кв. м	81,7	-0,5%

С первого июля 2012 г. произошло юридическое присоединение части территорий Московской области к Москве. В результате этого события на рынке недвижимости образовалось несколько новых понятий территориальных зон:

- «старая» Москва (Москва в старых границах),
- «новая» Москва (присоединенные территории),
- «большая» Москва (включает «старую» и «новую» Москву).

Жилой комплекс	Средневзвешенная цена предложения	
	руб./кв. м	% к пред. месяцу
 Дубровка	118 699	-2,7%
 Garden Park	103 532	+0,4%
 Татьянин Парк	93 330	+1,4%
 Коммунарка	86 745	+1,7%
 Новые Ватутинки	83 578	+2,0%
 Солнцево Парк	82 158	-2,2%
 Москва А-101	79 381	0,0%
 Мкр. Щербинка	77 375	+11,2%
 Рутаун	70 995	+5,5%
 Престиж	56 633	8,1%

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

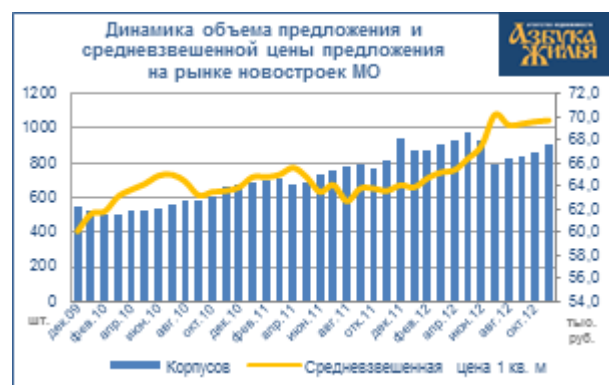
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

В **Московской области** количество корпусов в продаже в ноябре 2012 г. увеличилось на 5,2% по сравнению с предыдущим месяцем.

Значение средневзвешенной цены кв. м в **Подмосковье** по итогам отчетного месяца составило 69,7 тыс. руб., что на 0,1% выше, чем в октябре 2012 г.

Изменение цен в TOP-10 проектов Московской области, ноя. 12

Среди крупнейших проектов Подмосковья наибольшее увеличение средневзвешенной цены предложения отмечено в мкр. Щитниково (+2,9%). Максимальное снижение уровня средневзвешенной цены предложения отмечено в ЖК «Березовая роща» (-3,3%).



Жилой комплекс	Средневзвешенная цена предложения	
	руб./кв. м	% к пред. месяцу
 Славянка	88 973	+1,7%
 Изумрудные холмы	84 754	-3,3%
 Бутово Парк	83 979	+1,3%
 Завидное	79 503	-1,2%
 Березовая роща	75 368	-3,4%
 Путилково	74 675	+0,5%
 Бутово парк 2	71 012	+0,5%
 Щитниково	70 117	+2,9%
 Южное Кучино 2	63 537	+1,5%
 Некрасовский	44 672	-0,3%

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

МОСКВА

В ноябре 2012 г. объем предложения на вторичном рынке жилья **«старой» Москвы** по сравнению с октябрем 2012 г. увеличился на 1% и составил 61,3 тыс. квартир.

Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья в **«старой» Москве** по итогам ноября возросла на 0,5% относительно октября 2012 г. и составила 199,6 тыс. руб.



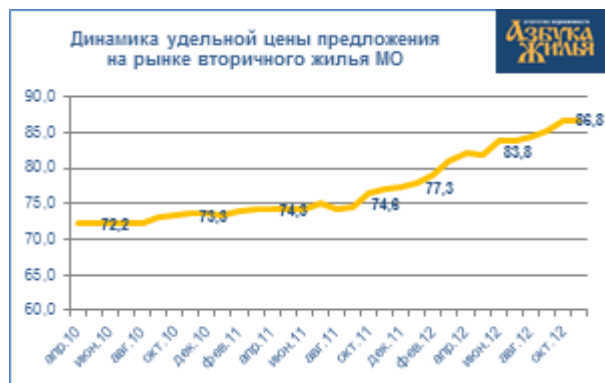
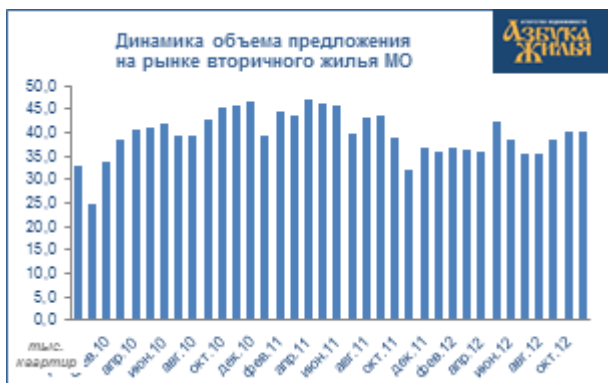
Объем предложения на вторичном рынке **«новой» Москвы** в ноябре 2012 г. составил 969 квартир. По сравнению с октябрем 2012 г. объем предложения увеличился на 1,4 %.

Средняя удельная цена на вторичном рынке **«новой» Москвы** в ноябре 2012 г. составила 105,2 тыс. руб., по сравнению с октябрем 2012 г. цена увеличилась на 0,5%.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

В **Московской области** отмечено увеличение объема предложения на 0,5% по сравнению с предыдущим месяцем. В ноябре 2012 г. на продажу на вторичном рынке **Подмосковья** предлагалось 40,4 тыс. квартир.

В **Московской области** средняя удельная цена предложения на вторичном рынке жилья в ноябре 2012 г. увеличилась относительно октября 2012 г. на 0,2 % и составила 86,8 тыс. руб./кв. м.



Предложения на рынке новостроек Московского региона

Жилой Комплекс	Метражи, кв. м	Цены квартир и условия	Телефон
 ЖК «Московские водники»	45,1 – 133,2	3,6 – 9,6 млн. руб. рассрочка	+7 925 082-74-87
 Мкр. Пустовский, г. Щелково	41,7 - 90,1	2,7 – 5,7 млн. руб. ипотека, рассрочка	+7 925 082-60-50 +7 925 082-74-89
 ЖК «Ультрамарин» 2 корпус	33,8 - 80,0	1,9 – 3,9 млн. руб. ипотека, рассрочка	+7 925 082-60-49 +7 925 082-75-03
 Заветы Ильича микрорайон, Степана Разина улица	34,9 – 85,7	1,5 – 3,8 млн. руб. рассрочка	+7 495 795-05-33

Московская область

Балашиха г., мкр. Щитниково Б
 Балашиха г., мкр. 18
 Балашиха г., ЖК «Лесной городок»
 Видное г., ЖК «Завидное»
 Железнодорожный г., мкр. Центр-2
 Железнодорожный г., мкр. Северное Кучино
 Звенигород г., мкр. «Восточный»
 Звенигород г., мкр. «Южный»
 Звенигород, ул. Красная гора
 Красногорск г., мкр. Павшинская Пойма
 Красногорский р-н, дер. Путилково
 Ленинский р-н, ЖК «Бутово-Парк»
 Ленинский р-н, ЖК «Бутово-Парк-2»
 Лобня г., мкр. «Катюшки»
 Лосино-Петровский г., Пушкина ул.
 Лосино-Петровский, мкр. Центральный, ЖК «Ультрамарин»
 Люберцы г., мкр. 7-8 «Красная Горка»
 Одинцово г., Говорова ул.
 Октябрьский пос., ЖК «Флагман»
 Подольский р-н, пос. Сосновый бор, ЖК «Весенний»
 Солнечногорский р-н, Брехово пос., ЖК «Пятница»
 Солнечногорский р-н, Поварово пгт., мкр. 1
 Старая Купавна, ЖК «Купавино»
 Химки г., мкр. «Левобережный»
 Химки г., мкр. «Сходня»
 Химки г., мкр. «Подрезково»

Новая Москва

Ленинский р-н, Воскресенское пос., ЖК «Сандей Хиллс»
 Ленинский р-н, Пыхтино дер., ЖК «Солнцево-Парк»
 Ленинский р-н, Московский г., Град Московский

Москва

ЮАО, Чертаново Южное, Россошанская ул.
 ЗАО, Солнцево, Главмосстроя ул.
 САО, ул. Базовая
 ЮВАО, р-н Некрасовка, кв-л 4

Исследования и услуги департамента консалтинга и аналитики АН «Азбука Жилья»

Перечень исследований «Азбука Жилья - Консалт»

[Первичный рынок жилья «новой» Москвы. Год спустя. По состоянию на октябрь 2012.](#)

[Прогноз на 2012-2014 г.](#)

[Первичный рынок купли-продажи апартаментов в Московском регионе \(готовится к выходу в декабре 2012\).](#)

[Исследование рынка жилья севера Московской области \(до 20 км от МКАД, между Ленинградским и Ярославским шоссе\) \(готовится к выходу в декабре 2012\).](#)

[Исследование рынка квартир-студий московского региона \(готовится к выходу в декабре 2012\).](#)

[Исследование рынка жилья бизнес-класса московского региона \(готовится к выходу в декабре 2012\).](#)

Услуги департамента консалтинга и аналитики «Азбука Жилья - Консалт»

Департамент консалтинга и аналитики АН «Азбука Жилья» предоставляет полный спектр консалтинговых услуг в области недвижимости, от проведения маркетинговых исследований, анализа наилучшего использования участка, создания концепции объекта до сопровождения проекта на этапах проектирования, строительства, ввода в эксплуатацию и последующей реализации площадей объекта в Москве, Московской области и других регионах РФ и Ближнего Зарубежья.

Для реализации проектов в области консалтинга создается рабочая группа, включающая в себя консультантов, аналитиков, маркетологов, оценщиков, архитекторов. В работе, в качестве экспертов, также участвуют юристы, финансисты и брокеры. После завершения консалтингового проекта мы готовы предложить сопровождение проекта на стадиях «Предпроект» и «Проект», а также услуги брокерского и рекламного подразделений агентства недвижимости **по продвижению и успешной реализации** Вашего объекта недвижимости.

Услуги, оказываемые специалистами департамента консалтинга и аналитики АН «Азбука Жилья»:

Постоянный мониторинг первичного и вторичного рынков недвижимости (покупка / продажа, аренда)

Анализ наилучшего использования участка

Рекомендации по ценообразованию и планировочным решениям проектов

Разработка концепции объекта

Аудит существующей концепции

Разработка архитектурной концепции

Оценка инвестиционной привлекательности проекта

Подготовка бизнес-плана и инвестиционного меморандума

Тематические исследования по заказу клиентов

Экспресс-оценка активов как физических, так и юридических лиц

Профессиональная оценка недвижимости

И многое другое по Вашему запросу

ЗАДАТЬ ВОПРОСЫ ИЛИ ЗАКАЗАТЬ ИССЛЕДОВАНИЕ ВЫ МОЖЕТЕ ПО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЕ

CONSULT@AZBUKA.RU ИЛИ ПО ТЕЛЕФОНУ 8 (495) 795-05-61