

Обзор рынка жилой недвижимости Москвы и Московской области

Итоги января 2013

Департамент консалтинга и аналитики

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

- Первый месяц наступившего года был отмечен более высоким уровнем потребительского спроса, чем годом ранее. По данным компании «Азбука Жилья» уровень реализованного спроса в Москве и Московской области на рынке новостроек увеличился за прошедший месяц по сравнению с январем 2012 г.
- Девелоперы продолжают выводить на рынок новые проекты. В январе 2013 г. объем предложения увеличился в «старой» Москве и Московской области. Исключением является «новая» Москва, где объем предложения не изменился и остался на уровне декабря прошлого года.
- На фоне стабильного спроса и, несмотря на появление новых объектов в продаже, уровень цен на рынке новостроек продолжает расти.
- На вторичном рынке жилья «старой» Москвы и Московской области объем предложения в январе 2013 г. снизился в силу фактора сезонности. Однако в «новой» Москве количество предлагаемых на продажу квартир немного возросло. Уровень цен по итогам месяца возрос, как в Москве, так и в Подмоскovie.
- Во всех крупнейших проектах «старой» Москвы был отмечен положительный прирост уровня цен по итогам января 2013 г. (0,1-1,8%), кроме ЖК «Утесов» (-0,5%).
- В «новой» Москве практически во всех комплексах был отмечен рост уровня цен от 0,1% до 4,2%, кроме ЖК «Дубровка» (-2,1%) и ЖК «Коммунарка» (-3,8%). Данное снижение во многом объясняется изменением структуры предложения.
- В крупнейших проектах Подмоскovie прирост цены колебался в пределах от -2,3% до +5,2%.
- В ближайшие месяцы ожидается сезонное повышение потребительской активности. На этом фоне рост уровня цен в Москве и Московской области продолжится.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

По данным Росреестра Москвы количество сделок купли-продажи жилья в столице в январе 2013 г. снизилось на 64% по сравнению с декабрем 2012 г. При этом по сравнению с январем 2012 г. этот показатель, согласно материалам ведомства, наоборот, чуть вырос - на 1,1%.

НИИПИ Генплана Москвы подготовил проект планировки развития района Молжаниново (САО), предусматривающий создание там мини-города общей площадью около 5 млн. кв. м. Около 1 млн. кв. м нового строительства придется на жилье, 2,5-3 млн. кв. м - на объекты общественного назначения, еще 1,5 млн. кв. м - на промышленные здания.

Все сделки по приобретению жилья на территории Подмоскovie с 1 января 2014 года будут страховаться. По мнению Правительства Московской области эта мера в месте с созданием реестра благонадежных застройщиков

и контролем за их деятельностью позволит бороться с появлением в регионе новых обманутых дольщиков.

По словам руководителя столичного департамента развития новых территорий Владимира Жидкина через 3-4 года в «новой» Москве планируется строить по 2,5-3 млн. кв. м жилья.

На заседании Госдумы в январе 2013 г. в первом чтении был принят законопроект об упрощенном порядке изъятия и предоставления земельных участков на присоединенных к Москве территориях. Речь идет об участках в так называемой «новой» Москве, где будет создан парламентский центр, а также инфраструктурные и социальные объекты.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

МОСКВА

В январе 2013 г. объем предложения, выраженный в количестве корпусов, на первичном рынке жилья **«старой» Москвы** увеличился на 1,9% относительно декабря 2012 г.

Средневзвешенная цена кв. м в новостройках **«старой» Москвы** (без учета элитных объектов) увеличилась на 3,6% относительно предыдущего месяца и по итогам января 2013 г. составила 185,6 тыс. руб.

Изменение цен в TOP-10 проектов «старой» Москвы, янв. 13

Среди крупнейших проектов **«старой» Москвы** наибольший положительный прирост средневзвешенной цены предложения был отмечен в ЖК «Царицыно» (+1,8%). Отрицательный прирост были отмечены лишь в ЖК «Утесов» (-0,5%).



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	313 487	+0,8%
Алые паруса III	250 783	+0,1%
ЖК Виноградный	210 814	+1,0%
Дом на Мосфильмовской	170 889	+0,5%
ЖК «Альбатрос»	156 815	+0,2%
M-House	149 562	+0,7%
СКАЙ ФОРТ	144 068	+0,1%
ЖК «Загорье»	138 776	+1,5%
Утесов	124 933	-0,5%
ЖК «Царицыно»	114 079	+1,8%

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

НОВАЯ МОСКВА

На территории **«новой» Москвы** количество корпусов в продаже по сравнению с декабрем 2012 г. не изменилось.

Средневзвешенная цена на новостройки **«новой» Москвы** в январе 2013 г. составила 87,3 тыс. руб., прирост по сравнению с декабрем 2012 года составил — +6,1%.

Изменение цен в TOP-10 проектов «новой» Москвы, янв. 13

В **«новой» Москве** наибольшее увеличение средневзвешенной цены предложения отмечено в мкр. Щербинка (+4,2%). Снижение цены отмечено в ЖК «Дубровка» и ЖК «Коммунарка» на 2,1% и 3,8% соответственно.

«НОВАЯ» МОСКВА, янв. 13

Показатели	Значение	% к пред. периоду
Объем предложения, корпусов	157	0,0%
Средневзвешенная цена предложения, руб./кв. м	87,3	+6,1%

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	129 629	-2,1%
 Garden Park	104 584	+1,0%
 Татьянин Парк	94 521	+0,1%
 Николин Парк	92 926	+3,0%
 Коммунарка	86 745	-3,8%
 Новые Ватутинки	84 300	+2,6%
 Солнцево Парк	81 388	+2,5%
 Москва А-101	79 263	+2,4%
 Переделкино Ближнее	76 235	+1,2%
 Мкр. Щербинка	76 116	+4,2%

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

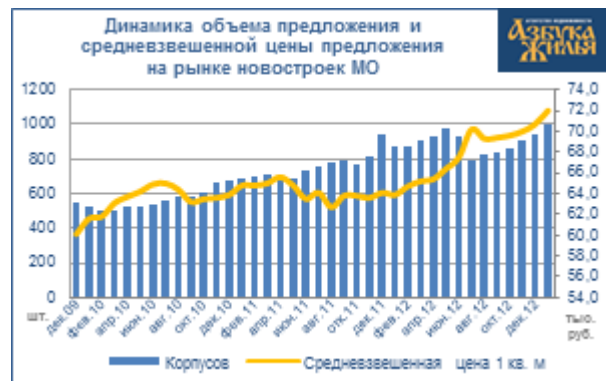
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

В **Московской области** количество корпусов в продаже в январе 2013 г. увеличилось на 5,2% по сравнению с предыдущим месяцем.

Значение средневзвешенной цены кв. м в **Подмосковье** по итогам отчетного месяца составило 72,0 тыс. руб., что на 1,8% выше, чем в декабре 2012 г.

Изменение цен в ТОП-10 проектов Московской области, янв. 13

Среди крупнейших проектов Подмосковья наибольшее увеличение средневзвешенной цены предложения отмечено в ЖК «Щитниково» (+5,2%). Максимальное снижение уровня цены отмечено в ЖК «Изумрудные холмы» (-2,3%).



Жилой комплекс	Средневзвешенная цена предложения руб./кв. м	% к пред. месяцу
ИЗУМРУДНЫЕ ХОЛМЫ	86 906	-2,3%
Бутovo Парк	83 872	-1,0%
Завидное	80 894	+2,1%
Березовая роща	76 351	+1,3%
Путилково	74 841	+0,2%
Бутovo парк 2	74 360	+4,7%
Щитниково	73 735	+5,2%
Новое Измайлово	73 672	+1,2%
Южное Кучино 2	64 215	+0,2%
Некрасовский	46 404	+3,6%

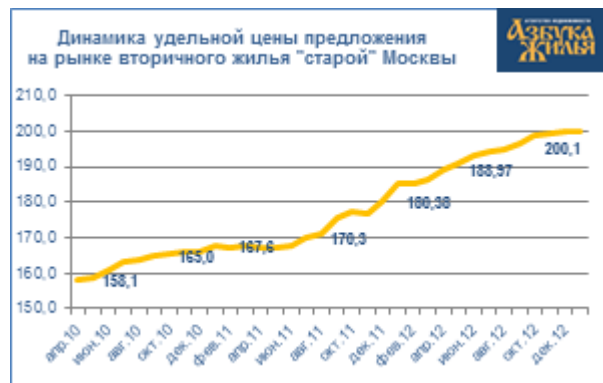
ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

МОСКВА

В январе 2013 г. объем предложения на вторичном рынке жилья **«старой» Москвы** по сравнению с декабрем 2012 г. снизился на 8% и составил 56,4 тыс. квартир.



Средняя удельная цена предложения 1 кв. м на вторичном рынке жилья в **«старой» Москве** по итогам января возросла на 0,2% относительно декабря 2012 г. и составила 200,1 тыс. руб.



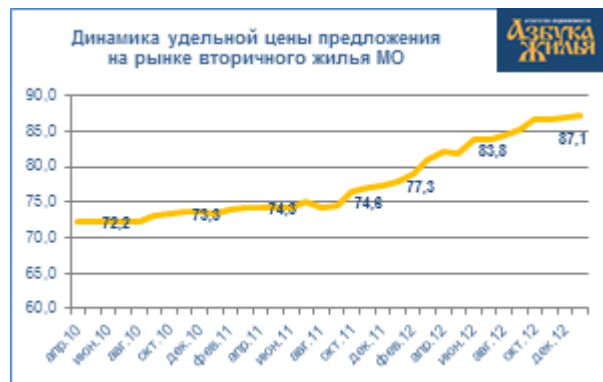
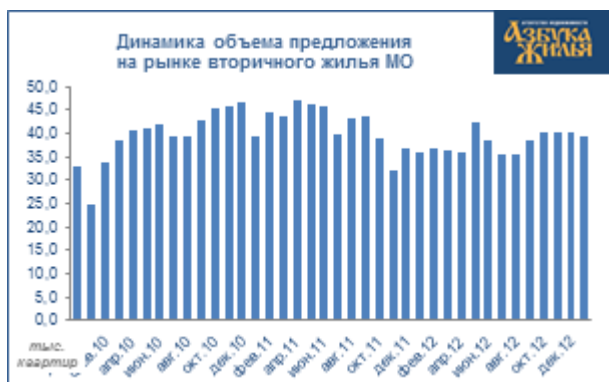
Объем предложения на вторичном рынке **«новой» Москвы** в январе 2013 г. составил 990 квартир. По сравнению с декабрем 2012 г. объем предложения увеличился на 0,9%.

Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке **«новой» Москвы** в январе 2013 г. составила 105,5 тыс. руб./кв. м, по сравнению с декабрем 2012 г. цена снизилась на 0,1%.





МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

В **Московской области** отмечено снижение объема предложения на 3,0% по сравнению с предыдущим месяцем. В январе 2013 г. на продажу на вторичном рынке жилья **Подмосковья** предлагалось 49,2 тыс. квартир.

В **Московской области** средняя удельная цена предложения на вторичном рынке жилья в январе 2013 г. увеличилась относительно декабря 2012 г. на 0,1 % и составила 87,1 тыс. руб./кв. м.



Предложения на рынке новостроек Московского региона

Жилой Комплекс	Метражи, кв. м	Цены квартир и условия	Телефон
 ЖК «Балтийский квартал», г. Москва, м. Сходненская	72,3 - 135,5	12,0 – 25,3 млн. руб. ипотека, рассрочка	+7 925 082-60-48
 ЖК «Купавино», г. Старая Купавна	27,3 - 54,8	1,1– 2,5 млн. руб. рассрочка	+7 925 011-36-41
 ЖК «Московские водники», г. Долгопрудный	45,1 – 133,2	3,6 – 9,6 млн. руб. рассрочка	+7 925 082-74-87
 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

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, Базовская ул.
 ЮАО, Дорожная ул.
 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. Итоги 2012 г. Прогноз на 2013-2015 г.](#)

[Первичный рынок жилья Московской области. Итоги 2012 г. Прогноз на 2013-2015 г.](#)

[Первичный рынок купли-продажи апартаментов в Московском регионе. Итоги 2012 г. Прогноз на 2013-2014 гг.](#)

[Исследование первичного рынка малоэтажного жилья Московского региона \(готовится к выходу в феврале 2013\).](#)

[Исследование рынка жилья бизнес-класса Московского региона \(готовится к выходу в февраль 2013\).](#)

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