

**ОБЗОР РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ЯНВАРЬ 2014

Департамент консалтинга и аналитики

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ	3
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ «СТАРОЙ» МОСКВЫ	4
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ «НОВОЙ» МОСКВЫ	5
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	6
СПРОС	7
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	8
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТОВ	8
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. НОВОСТРОЙКИ КОМПАНИИ «АЗБУКА ЖИЛЬЯ»	9
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИССЛЕДОВАНИЯ И УСЛУГИ ДЕПАРТАМЕНТА КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ АН «АЗБУКА ЖИЛЬЯ»	10

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

В январе 2014 г. на первичном рынке жилья Москвы и Московской области¹ были отмечены следующие тенденции:

- По итогам января 2014 г. уровень цен вырос в «старой» и «новой» Москве и сократился в Московской области;
- Объем предложения на рынке новостроек «старой» Москвы вырос как в количестве корпусов, так и в суммарной площади квартир;
- На первичном рынке жилья «новой» Москвы объем предложения сократился как в количестве корпусов, так и в суммарной площади квартир;
- Объем предложения на рынке новостроек московской области вырос в количестве корпусов и сократился в суммарной площади квартир;
- Индекс потенциального спроса и индекс интернет активности покупателей жилой недвижимости Московского региона в январе 2014 года характеризовался ростом.

По словам Марии Литинецкой, в 2014-2016 гг. власти планируют построить в столице 10 млн. кв.м. жилой недвижимости, прежде всего, за счет освоения новых территорий и реорганизации промышленных зон.

Согласно проектным декларациям на 2014 г. запланировано ввести в эксплуатацию около 325 новостроек, количество объектов в Новой Москве будет увеличено. В Московской области на расстоянии до 30 км планируется сдать порядка 400 корпусов.

В январе было заявлено о начале реализации ряда проектов, в том числе:

- МО, ЖК «Марьинский», г. Электроугли, ул. Марьинская, д. 1-4;
- г. Москва, ЖК «Консент», ВАО, 2-я Владимирская ул, д.10А, стр.1;
- г. Москва, ЖК «Art Residence», САО, 3-я Ямского Поля улица д. 9;

Были анонсированы следующие проекты:

- МО, ЖК «Декарт», г. Мытищи, мкр Ядреево, между ул. Колпакова и ул. Мира;
- МО, ЖК «Красногорский», Красногорский р-н, пгт. Нахабино д. 5-12;
- МО, ЖК «Белая Дача Парк», г. Котельники, Яничкин проезд;

- МО, г. Дмитров, ул. Советская;
- МО, Ступинский р-н, с/п Леонтьевское, д. Алфимово, ул. Новоселов, кв-л 18 и 36;

Кроме того, было принято решение о следующих застройках:

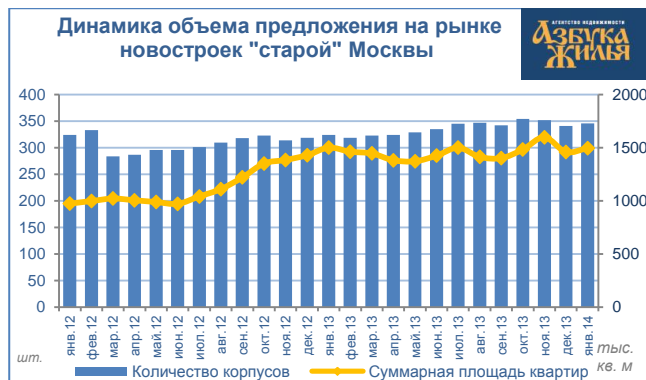
- МО, ЖК «Ангелово-резиденц», г. Красногорск, с. Ангелово;
- МО, ЖК «Большое Ступино», г. Ступино, мкр. Юго-западный, д.1 и 2;
- МО, ЖК «Жемчужина Коренево», Люберецкий р-н, п. Красково, ул. Лесной тупик;
- МО, «Красково-Олимпийский», Люберецкий р-н, п. Красково ул. Колхозная, д. 28;
- МО, «Лидер Парк», г. Мытищи, мкр. 17-А, участок №47, корп. 1-6;
- МО, ЖК «Ново-Хлебниково», г. Долгопрудный, мкр Хлебниково, Новое шоссе, д.7-7а;
- МО, ЖК «Омега 2», г. Королев, ул. Спартаковская, д. 7;
- МО, ЖК «У метро», г. Люберцы, ул. Колхозная, д. 10;
- МО, г. Видное, п. совхоз им. Ленина, кв-л 4, д. 18-19;
- МО, г. Люберцы, ул. Льва Толстого, д. 23;
- г. Москва, ЖК «TriBeCa apartments», ЦАО, Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 48/50 Barcla.

¹ Здесь и далее по тексту при упоминании Московской области возможно использование сокращения МО.

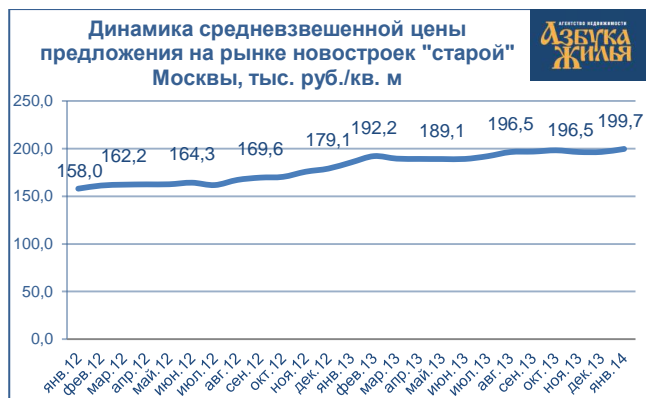
ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ «СТАРОЙ» МОСКВЫ

За январь 2014 года объем предложения на первичном рынке жилья «старой» Москвы вырос на 1,5% в количестве корпусов и на 2,5% в суммарной площади квартир.



Средневзвешенная цена кв. м в новостройках Москвы (без учета элитных объектов)² возросла на 1,6% относительно предыдущего месяца, и по итогам января 2014 г. составила 199,7 тыс. руб.



В распределении по классам³, наиболее заметный рост средневзвешенной цены 1 кв. м столичных новостроек в январе 2014 г. был отмечен на жилье экономкласса, +2,6% относительно декабря 2013 г., до 115,2 тыс. руб. Новостройки бизнес-класса выросли в цене лишь на 0,2% до 237,8 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена кв. м возводимого жилья комфорт-класса выросла на 1,7%, и по итогам января составила 146,2 тыс. руб.

² 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 и, 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.

³ Критерии классификации объектов жилой недвижимости приведены в Приложении 1.

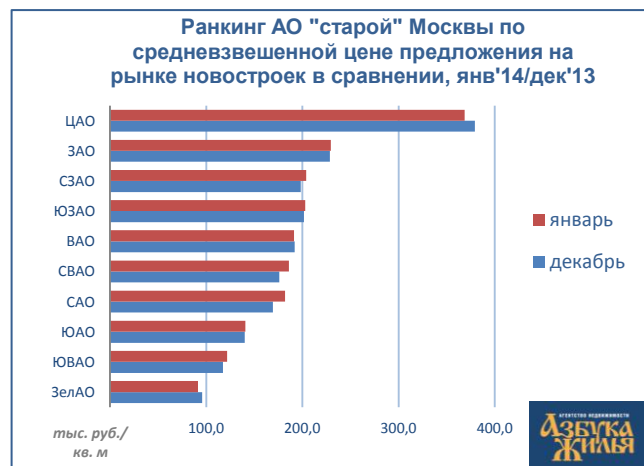
Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек «старой» Москвы



Класс	тыс. руб./ кв. м	янв.14/ дек.13, %
Эконом	115,2	2,6%
Комфорт	146,5	1,7%
Бизнес	237,8	0,2%
В среднем	199,7	1,6%
Кирпич	196,4	2,0%
Монолит	210,4	0,8%
Панель	130,8	7,0%

В январе 2014 средневзвешенная цена на кирпичные новостройки выросла на 2,0% относительно декабря прошлого года, до 196,4 тыс. руб./кв. м. Уровень цен на квартиры в объектах, возводимых с применением современных технологий монолитного домостроения, в первом месяце 2014 г. вырос лишь на 0,8% и составил 210,4 тыс. руб./кв. м. Наиболее значительно возросла средневзвешенная цена предложения панельных новостроек, +7%, до 130,8 тыс. руб./кв. м

По географическому распределению минимальное значение средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек Москвы в отчетном месяце отмечено в ЗелАО (91,4 тыс. руб.) и ЮВАО (121,6 тыс. руб.), а наибольший показатель в Центральном административном округе (368,7⁴ тыс. руб.).

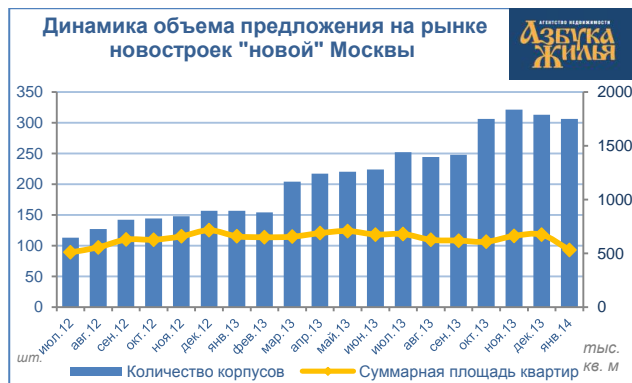


⁴ Без учета элитного жилья

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ «НОВОЙ» МОСКВЫ

За январь 2014 года объем предложения на первичном рынке жилья «новой» Москвы уменьшился на 2,2% в количестве корпусов и на 21,1% в суммарной площади квартир.



Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «новой» Москвы возросла на 2,8% относительно предыдущего месяца, и по итогам января 2014 г. составила 84,9 тыс. руб.



В распределении по классам, наиболее заметный рост средневзвешенной цены 1 кв. м столичных новостроек в январе 2014 г. был отмечен на жилье комфорт-класса, +2,7% относительно декабря 2013 г., до 79,7 тыс. руб. Новостройки бизнес-класса выросли в цене лишь на 0,6% до 122,6 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена кв. м возводимого жилья экономкласса уменьшилась на 10,8%, и по итогам января составила 84,3 тыс. руб.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек «новой» Москвы		
Январь 2014	тыс. руб./ кв. м	январь/декаб.13, %
Эконом	84,3	-10,8%
Комфорт	79,7	2,7%
Бизнес	122,6	0,6%
В среднем	84,9	2,8%
Кирпич	76	7,1%
Монолит	85,1	-3,8%
Панель	84,3	-8,9%

В январе 2014 средневзвешенная цена на кирпичные новостройки выросла на 7,1% относительно декабря прошлого года, до 76 тыс. руб./кв. м. Уровень цен на квартиры в объектах, возводимых с применением современных технологий монолитного домостроения, в первом месяце 2014 г. снизился на 3,8% и составил 85,1 тыс. руб./кв. м. Наиболее значительно снизилась средневзвешенная цена предложения панельных новостроек, 8,9%, до 84,3 тыс. руб./кв. м

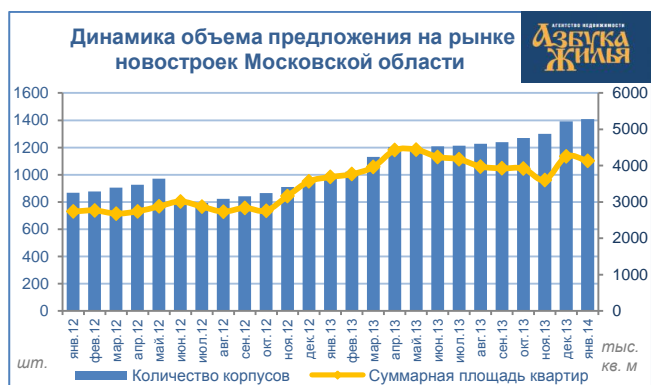


Объем предложения малозэтажного жилья в «новой» Москве за январь 2014 года сократился на 38,2%. Предложение квартир в многоэтажных новостройках, сократилось на 14,1%.

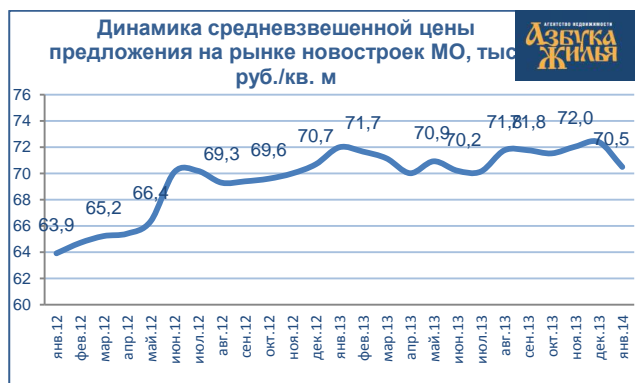
ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ⁵

В Московской области объем предложения на первичном рынке жилья по итогам января текущего года вырос на 1,1% в количестве корпусов и сократился на 2,9% в суммарной площади квартир.



В Московской области по итогам первого месяца 2014 г. значение средневзвешенной цены кв. м сократилось на 2,6% в сравнении с декабрем прошлого года, до 70,5 тыс. руб.



В МО цена кв. м квартир в новостройках эконом-класса по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,8% до 68,3 тыс. руб.. Средневзвешенная цена кв. м на первичное жилье бизнес-класса возросла на 1,2% до 107,2 тыс. руб. Уровень цен на новостройки комфорт-класса изменился в наименьшей степени, +0,2% до 66,6 тыс. руб./кв. м.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек Московской области		АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Азбука Жилья
Январь 2014	тыс. руб./ кв. м	янв.14/ дек.13, %
Эконом	68,3	-0,8%
Комфорт	66,6	0,2%
Бизнес	107,2	1,2%
В среднем	70,5	-2,6%
Кирпич	62,2	0%
Монолит	71,5	-1,5%
Панель	67,3	-2,5%

В распределении по материалу несущих стен здания, средневзвешенная цена на кирпичные новостройки сохранила уровень декабря прошлого года, 62,2 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена кв. м жилья в панельных новостройках сократилась на 2,5%, до 67,3 тыс. руб. Уровень цен на квартиры в объектах, возводимых с применением современных технологий монолитного домостроения, в первом месяце 2014 г. сократился на 1,5% и составил 71,5 тыс. руб./кв. м.



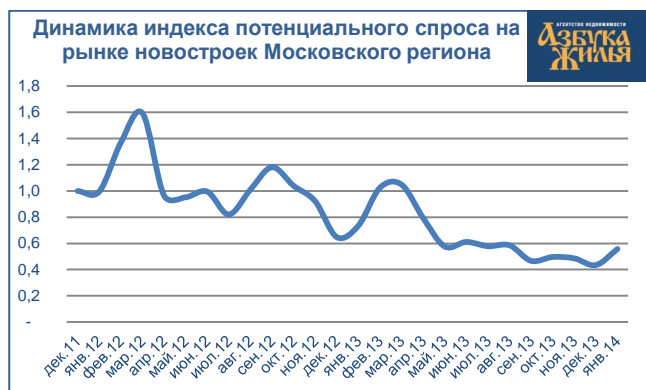
Объем предложения малозэтажного жилья в Московской области за январь 2014 года вырос на 1,6%. Предложение квартир в многоэтажных новостройках, напротив, сократилось на 3,5%.

⁵ В данном разделе на графиках динамики показателей данные до июня 2012 года включительно содержат новостройки «новой» Москвы.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СПРОС

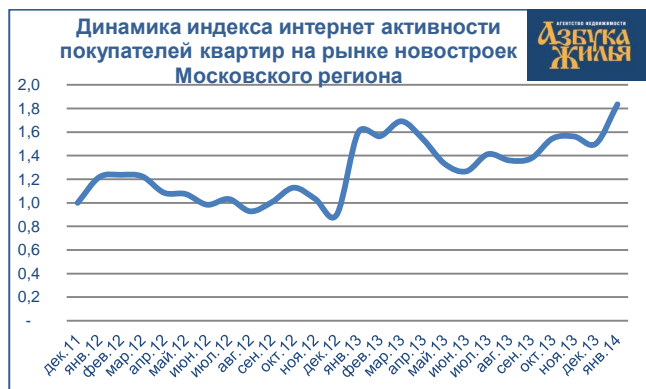
Потенциальный спрос на рынке новостроек, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах Московского региона, по данным компании «Азбука Жилья», в январе 2014 г. повысился на 28,3%



Среди проектов, реализуемых компанией «Азбука Жилья», в январе 2014 года наибольшим спросом со стороны покупателей пользовались следующие новостройки:

- МО, Подольский р-н, ЖК «Весенний»;
- МО, г. Железнодорожный, мкр. Центр-2;
- МО, г. Балашиха, ЖК «Алексеевская Роща»;
- МО, г. Балашиха, мкр. Щитниково-Б;
- МО, Ленинский р-н, ЖК «Бутово парк-2»;
- МО, г. Красногорск, р-н Павшинская пойма;
- МО, г. Лосино-Петровский, ЖК «Ультрамарин»

Индекс интернет активности покупателей жилой недвижимости в московском регионе в отчетном месяце так же характеризовался ростом, +22,3% к декабрю 2013 года.



Согласно данным Росреестра, в январе 2014 года в Москве⁶ зарегистрировано 1 209 договоров участия в долевом строительстве жилья, что на 52,8% ниже уровня последнего месяца прошлого года (2 544 договоров) и на 7,4% ниже уровня января прошлого года.

В Росреестре по Московской области сообщают, что в январе 2014 г. было зарегистрировано 6,8 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 30,9% ниже показателя предшествующего месяца (9,9 тыс.) и на 37,6% выше уровня аналогичного периода прошлого года

⁶ Включая «новую» Москву

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ⁷

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁸
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эсклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эсклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видеодомофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонифицированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТОВ

Стадия	Описание
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория
2-я стадия	Работы «0» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа)
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы
5-я стадия	Дом сдан государственной приемочной комиссии

⁷ Критерии классификации объектов жилой недвижимости, принятые в компании «Азбука Жилья».

⁸ К элитному классу в Московской области объективно (несмотря на маркетинговую политику и заявления девелоперов) можно отнести только несколько малоэтажных жилых комплексов, возводимых в западном секторе на удаленности не более 20 км от МКАД. Их доля в общем объеме предложения не превышает 0,1%.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. НОВОСТРОЙКИ КОМПАНИИ «АЗБУКА ЖИЛЬЯ»

«старая» Москва

- ЗАО, Солнцево мкр.
- СЗАО, Митино р-н, ЖК «Life-Митинская»
- СЗАО, Южное Тушино р-н, ЖК «Балтийский квартал»
- ЦАО, Таганский р-н, Royal House on Yauza
- ЮВАО, Некрасовка р-н, ЖК «Некрасовка-парк»

«новая» Москва

- НАО, Московский г., ЖК «Град Московский»
- НАО, Пыхтино дер., ЖК «Солнцево-Парк»

Московская область

- Балашиха г., мкр. Восточное Щитниково
- Балашиха г., мкр. 22
- Балашиха г., ул. Зеленая
- Балашиха г., ЖК «Алексеевская Роща»
- Видное г., ЖК «Завидное»
- Железнодорожный г., Кооперативная ул.
- Железнодорожный г., мкр. Центр-2
- Звенигород г., кв-л Маяковского
- Звенигород г., мкр. «Восточный»
- Звенигород г., ул. Радужная
- Звенигород г., ул. Спортивная
- Ивanteeвка г., ЖК «Берег Скалбы», ЖК «Дача Шатена»
- Красногорск г., мкр. Павшинская Пойма
- Красногорск г., мкр. Южный, ул. Заводская
- Красногорский р-н, Путилково дер., ЖК «Путилково»
- Краснознаменск г., ЖК «Квартал Звездный»
- Ленинский р-н, ЖК «Бутово-парк 2», ЖК «Бутово-парк 2Б»
- Лобня г., мкр. «Катюшки»
- Лобня г., ул. Окружная
- Лосино-Петровский г., ЖК «Ультрамарин»
- Люберцы г., мкр. 7-8 «Красная Горка»
- Одинцовский р-н, Голицыно г., б-р Генерала Ремизова
- Подольский р-н, ЖК «Весенний»
- Пушкино г., мкр. Серебрянка
- Пушкино г., ЖК «Светлолюбово»
- Раменский р-н, Быково пос., ЖК «ЭКО Квадрат»
- Солнечногорский р-н, Брехово пос., ЖК «Пятница»
- Солнечногорский р-н, Поварово пгт., ЖК «Поварово-Молодежный», ЖК «Поварово-Певрый»
- Химки г., мкр. «Сходня»
- Щелково г., ЖК «Новое Жегалово»

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИССЛЕДОВАНИЯ И УСЛУГИ ДЕПАРТАМЕНТА КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ АН «АЗБУКА ЖИЛЬЯ»

Перечень исследований «Азбука Жилья»

[Первичный рынок жилья «новой» Москвы. Итоги 2013 г. Прогноз на 2014-2016 г.](#)

[Первичный рынок жилья Московской области. IV кв. 2013 г. Прогноз на 2014-2016 г.](#)

[Первичный рынок купли-продажи апартаментов в Московском регионе. IV кв. 2013 г. Прогноз на 2014-2015 гг.](#)

[Исследование. Анализ первичного рынка жилья бизнес-класса г. Москвы. IV кв. 2013 г. Прогноз на 2014-2015 гг.](#)

[Исследование. Анализ первичного рынка жилья эконом и комфорт классов г. Москвы. II кв. 2013 г. Прогноз на 2014-2015 гг.](#)

Услуги департамента консалтинга и аналитики «Азбука Жилья»

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