

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

---

ФЕВРАЛЬ 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 феврале 2014 г. на первичном рынке жилья Москвы и Московской области<sup>1</sup> были отмечены следующие тенденции:*

- *По итогам февраля 2014 г. уровень цен вырос в Московской области и «новой» Москве и сократился в «старой» Москве;*
- *Объем предложения на рынке новостроек «старой» Москвы вырос в количестве корпусов, и сократился 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 сократился как в количестве корпусов, так и в суммарной площади квартир;*
- *Индекс потенциального спроса и индекс интернет активности покупателей жилой недвижимости Московского региона в феврале 2014 года характеризовался значительным спадом.*

В феврале, в Москве открылось движение по новому участку Бутовской линии московского метро от станции «Улица Старокачаловская» до станции «Битцевский парк». На участке открыта новая станция «Лесопарковая». Станция соединила Калужско-Рижскую линию с Серпуховско-Тимирязевской.

В ближайшем будущем рядом со станцией «Лесопарковая» будет построен транспортно-пересадочный узел, куда планируют направить основной поток жителей Новой Москвы, что позволит разгрузить дороги.

Правительство РФ планирует весной передать на рассмотрение Госдумы проект закона, о налогообложении недвижимости исходя из кадастровой стоимости, после того как определят льготы для разных категорий граждан. Предполагалось, что в ряде регионов новый налог введут с января этого года, а в других – до 2018 года. Однако позже эти планы были отложены.

В Московской области создали архитектурную комиссию.

Специалисты в области архитектуры будут заниматься предварительной проработкой к рассмотрению на заседаниях Совета проектов, применяемых в инвестиционно-строительной деятельности на территории региона. Комиссия должна будет обеспечить создание условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований Московской области и практическую реализацию единой градостроительной и архитектурной политики в регионе.

Архитектурная комиссия сформируется из представителей органов исполнительной власти Московской области, органов местного самоуправления, ведущих специалистов в области архитектуры и градостроительства, общественных и творческих организаций. Положение и состав Архитектурной комиссии утверждаются председателем Совета А.Ю. Воробьевым.

<sup>1</sup> 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 февраль 2014 года объем предложения на первичном рынке жилья «старой» Москвы вырос на 0,6% в количестве корпусов и сократился на 0,4% в суммарной площади квартир.



Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов)<sup>2</sup> сократилась на 1,5% относительно предыдущего месяца, и по итогам февраля 2014 г. составила 196,7 тыс. руб.



В распределении по классам<sup>3</sup>, наиболее заметный рост средневзвешенной цены 1 кв. м столичных новостроек в феврале 2014 г. был отмечен на жилье бизнес-класса, +0,9% относительно января 2014 г., до 239,9 тыс. руб. Новостройки экономкласса выросли в цене лишь на 0,1% до 115,3 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена кв. м возводимого жилья комфорт-класса сократилась на 2,9%, и по итогам февраля составила 142,1 тыс. руб.

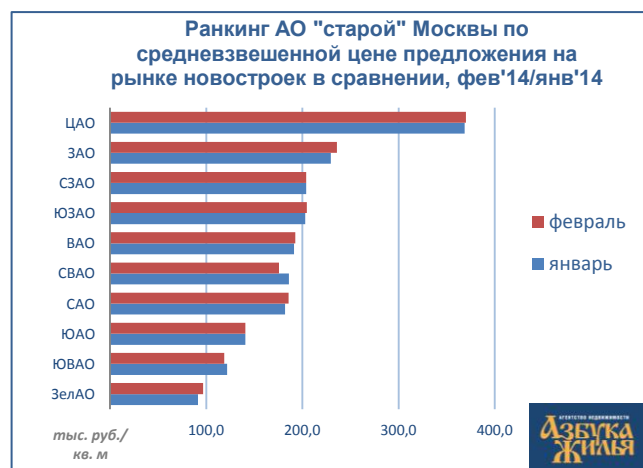
<sup>2</sup> Расчет средневзвешенной цены предложения на рынке новостроек Москвы проводился по выборке без учета элитных объектов. Высокая цена предложения, характерная для элитного жилья, приводит к смещению выборки и, как следствие, к завышению показателя среднего. По нашему мнению, для более адекватного описания ситуации на рынке новостроек Москвы необходимо исключать из выборки объекты элитного класса.

<sup>3</sup> Критерии классификации объектов жилой недвижимости приведены в Приложении 1.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек «старой» Москвы		Азбука Жилья
Февраль 2014	тыс. руб./ кв. м	фев.14/ янв.14, %
Эконом	115,3	0,1%
Комфорт	142,1	-2,9%
Бизнес	239,9	0,9%
<b>В среднем</b>	<b>196,7</b>	<b>-1,5%</b>
Кирпич	197,0	0,3%
Монолит	206,8	-1,7%
Панель	131,0	0,1%

В феврале 2014 средневзвешенная цена на кирпичные новостройки выросла на 0,3% относительно января 2014 года, до 197,0 тыс. руб./кв. м. Уровень цен на квартиры в объектах, возводимых с применением современных технологий монолитного домостроения, в феврале 2014 г. снизился на 1,7% и составил 206,8 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения панельных новостроек, увеличилась всего лишь на 0,1%, до 131,0 тыс. руб./кв. м

По географическому распределению минимальное значение средневзвешенной цены 1 кв. м на рынке новостроек «старой» Москвы в отчетном месяце зафиксировано в ЗелАО (96,9 тыс. руб.) и ЮВАО (118,7 тыс. руб.), а наибольший показатель в Центральном административном округе (370,0<sup>4</sup> тыс. руб.).



<sup>4</sup> Без учета элитного жилья

## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ «НОВОЙ» МОСКВЫ

За февраль 2014 года объем предложения на первичном рынке жилья «новой» Москвы уменьшился на 5,6% в количестве корпусов и на 29,9% в суммарной площади квартир.



Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «новой» Москвы возросла на 3,3% относительно предыдущего месяца, и по итогам февраля 2014 г. составила 87,6 тыс. руб.



В распределении по классам, наиболее заметный рост средневзвешенной цены 1 кв. м столичных новостроек в феврале 2014 г. был отмечен на жилье комфорт-класса, +3,0% относительно января 2014 г., до 82,1 тыс. руб. Новостройки бизнес-класса выросли в цене на 2,5% до 125,6 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена кв. м возводимого жилья экономкласса уменьшилась на 1,1%, и по итогам февраля составила 83,4 тыс. руб.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек «новой» Москвы		
Февраль 2014	тыс. руб./ кв. м	фев.14/ янв.14, %
Эконом	83,4	-1,1%
Комфорт	82,1	3,0%
Бизнес	125,6	2,5%
<b>В среднем</b>	<b>87,6</b>	<b>3,3%</b>
Кирпич	76,7	0,8%
Монолит	89,1	4,7%
Панель	83,4	-1,1%

В феврале 2014 средневзвешенная цена на кирпичные новостройки выросла на 0,8% относительно января 2014 года, до 76,7 тыс. руб./кв. м. Уровень цен на квартиры в объектах, возводимых с применением современных технологий монолитного домостроения, во втором месяце 2014 г. увеличился на 4,7% и составил 89,1 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения панельных новостроек снизилась на 1,1%, до 83,4 тыс. руб./кв. м

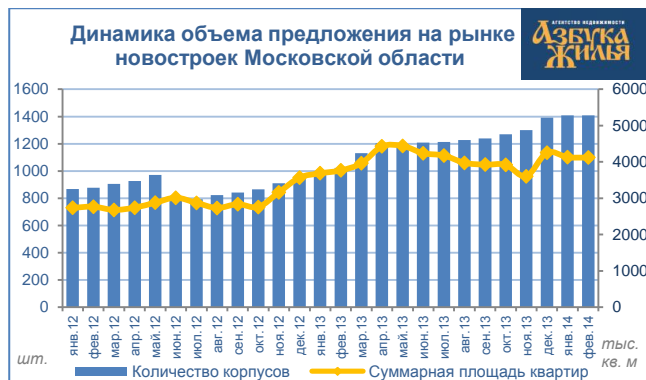


Объем предложения малозэтажного жилья в «новой» Москве за февраль 2014 года сократился на 17,2% выраженной в суммарной площади квартир. Предложение суммарной площади квартир в многоэтажных новостройках, сократилось на 33,6%.

## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ<sup>5</sup>

В Московской области объем предложения на первичном рынке жилья по итогам февраля текущего года сократился на 0,1% в количестве корпусов и на 0,3% в суммарной площади квартир.



В Московской области достаточно большое количество новых проектов на ранних стадиях готовности и высокий уровень конкуренции среди застройщиков сдерживают ценовой рост.

В Московской области по итогам второго месяца 2014 г. значение средневзвешенной цены кв. м увеличилось на 1,6% в сравнении с январем 2014 года, до 70,5 тыс. руб.



В МО цена кв. м квартир в новостройках эконом-класса по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 2,1% до 69,7 тыс. руб.. Средневзвешенная цена кв. м на первичное жилье бизнес-класса возросла также на 2,1% до 109,4 тыс. руб. Уровень цен на новостройки комфорт-класса изменился в наименьшей степени, +1,5% до 67,6 тыс. руб./кв. м.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек Московской области		АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>Азбука Жилья</b>
Февраль 2014	тыс. руб./ кв. м	фев.14/ янв.14, %
Эконом	69,7	2,1%
Комфорт	67,6	1,5%
Бизнес	109,4	2,1%
<b>В среднем</b>	<b>71,6</b>	<b>1,6%</b>
Кирпич	62,4	0,2%
Монолит	72,7	1,7%
Панель	67,9	0,9%

В распределении по материалу несущих стен здания, средневзвешенная цена на кирпичные новостройки увеличилась на 0,2% по сравнению с январем 2014 года, до 62,4 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена кв. м в панельных новостройках увеличилась на 0,9%, до 67,9 тыс. руб. Уровень цен на квартиры в объектах, возводимых с применением современных технологий монолитного домостроения, во втором месяце 2014 г. увеличился на 1,7% и составил 72,7 тыс. руб./кв. м.



Объем предложения малозэтажного жилья в Московской области за февраль 2014 года сократился на 0,4% в суммарной площади квартир. Объем предложения выраженный в суммарной площади квартир в многоэтажных новостройках, сократился на 0,3%.

<sup>5</sup> 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

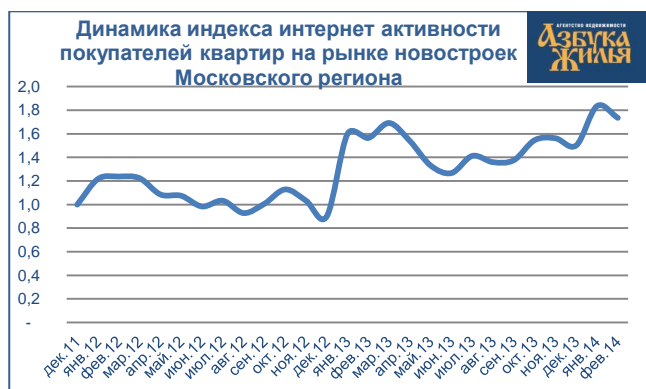
Потенциальный спрос на рынке новостроек, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах Московского региона, по данным компании «Азбука Жилья», в феврале 2014 г. повысился на 23,3% относительно предыдущего месяца.



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

- МО, г. Люберцы, мкр. Красная Горка
- МО, г. Железнодорожный, мкр. Центр-2;
- МО, г. Балашиха, ЖК «Алексеевская Роща»;
- г. Москва, р-н Некрасовка, ЖК «Некрасовка Парк»;
- МО, Ленинский р-н, ЖК «Бутово парк-2»;
- МО, г. Красногорск, р-н Павшинская пойма;
- МО, г. Быково, ЖК «Эко-Квадрат»

Индекс интернет активности покупателей жилой недвижимости в Московском регионе в отчетном месяце характеризовался сокращением, -5,5% к январю 2014 года.



Согласно данным Росреестра, в феврале 2014 года в Москве<sup>6</sup> зарегистрировано 2 014 договоров участия в долевом строительстве жилья, что на 66,6% выше уровня января месяца 2014 года (1 209 договоров) и на 26,1% выше уровня февраля прошлого года.

В Росреестре по Московской области сообщают, что в феврале 2014 г. было зарегистрировано 9,2 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 35,1% выше показателя предшествующего месяца (6,8 тыс.) и на 53,0% выше уровня аналогичного периода прошлого года

<sup>6</sup> Включая «новую» Москву

## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ<sup>7</sup>

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита <sup>8</sup>
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	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная 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

<sup>7</sup> Критерии классификации объектов жилой недвижимости, принятые в компании «Азбука Жилья».

<sup>8</sup> 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, Южное Тушино р-н, ЖК «Балтийский квартет»
- ЦАО, Таганский р-н, Royal House on Yauza
- ЮВАО, Некрасовка р-н, ЖК «Некрасовка-парк»
- ЮАО, Чертаново Северное, ЖК «Горизонт»
  
- ЮАО, Чертаново Северное, ЖК «Северное Чертаново»

#### «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 Роцца»
- Видное г., ЖК «Завидное»
- Железнодорожный г., Кооперативная ул.
- Железнодорожный г., мкр. Центр-2
- г. Железнодорожный, мкр. Южное Кучино
- Звенигород г., кв-л Маяковского
- Звенигород г., мкр. «Восточный»
- 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»
- Краснознаменск г., ЖК «Космическая Гавань»
- Ленинский р-н, ЖК «Бутово-парк 2», ЖК «Бутово-парк 2Б»
  
- Люберцы г., мкр. 7-8 «Красная Горка»
- 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](mailto:CONSULT@AZBUKA.RU) ИЛИ ПО ТЕЛЕФОНУ 8 (495) 795-05-61**