

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

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

- По итогам мая 2014 г. уровень цен вырос в «новой» Москве и сократился «старой» Москве и Московской области;
- Объем предложения на первичном рынке жилья сократился Московской области и вырос в «старой» Москве «новой» Москве;
- Индекс потенциального спроса и индекс интернет активности покупателей жилой недвижимости Московского региона в мае 2014 года характеризовался снижением.

Столичные власти планируют реконструировать двухуровневую развязку на пересечении МКАД и Рязанского проспекта. Проект, также включает модернизацию Лермонтовского проспекта, строительство двух эстакад и тоннеля. Также городскими властями, планируется начать строительство эстакады на Волоколамском шоссе, которая будет расположена в районе стадиона «Спартак».

Министерство строительства РФ, начало разрабатывать новый механизм финансирования долевого строительства в России. Базовая идея заключается в том, что между гражданином, вкладывающим средства в возведение новостройки, и застройщиком, встанет банк. Деньги будут депонироваться на определенном счету, и с него будет оплачиваться строительство. Из-за появления посредника в долевым строительстве цена жилья может ориентировочно увеличиться на 5%, но при этом надежность повысится в разы. Переход на новую схему может занять четыре года и реализовать его удастся примерно в 2018 году.

Правительство Подмосковья согласовало планировку участка на пересечении южного обхода Подольска и трассы Москва-Малоярославец-Рославль, на котором разместится одноуровневая кольцевая развязка. Новый дорожный объект займет около 10 гектаров на границе Подольска и Подольского района.

Столичные власти сообщили, что эстакада на Дмитровском шоссе в поселке Северный будет

введена в эксплуатацию до конца июня 2014 года. Кроме эстакады, здесь позже будет построен U-образный тоннель протяженностью 940 метров.

Подмосковные власти утвердили в последнем чтении проект закона об объединении Королева и Юбилейного в единое муниципальное образование, город будет носить название Королев.

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

- г. Москва, САО, ул. Смольная, д.49, ЖК «Кристалл»;
- МО, Красногорский р-н, вблизи с д. Сабурово корп. 8,9,10,11 и 12, ЖК «ЗаМитино»;
- МО, г. Краснознаменск, ЖК «Космическая гавань», мкр.1, корп. 2;
- МО, г. Железнодорожный, ЖК «Ольгино Парк», корп. 1А, 2;
- МО, Истринский р-н, вблизи дер. Черная, «Нахабино Ясное» корп. 21;
- МО, Ленинский р-н, сел. пос. Булатниковское, ЖК «Восточное Бутово», поз. 9,11.
- МО, Солнечногорский р-н, дер. Елино, ЖК «Медиа-Сити»

Так же, были анонсированы проекты:

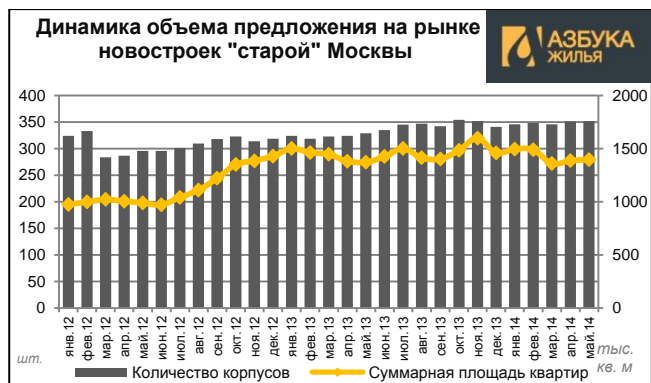
- г. Москва, САО, р-н Левобережный;
- г. Москва, СВАО, р-н Бутырский;
- г. Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский;
- МО, Одинцовский р-н, Рублево-Успенское шоссе, ЖК «Аpila»;
- МО, г. Котельники, мкр. Силикат;
- МО, г. Лыткарино, ЖК «Высокий берег».
- МО, Солнечногорский р-н, дер. Елино, ЖК «Медиа-Сити»

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 май 2014 года объем предложения на первичном рынке жилья «старой» Москвы увеличился на 0,3% в количестве корпусов и на 0,7% в суммарной площади квартир.



Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов)² снизилась на 3,6% относительно предыдущего месяца, и по итогам мая 2014 г. составила 200,1 тыс. руб.



В распределении по классам³, в мае 2014 года наблюдался общий спад средневзвешенной цены 1 кв. м столичных новостроек. Новостройки бизнес-класса, -4,6% относительно апреля 2014 г., до 248,4 тыс. руб. Новостройки комфорт-класса упали в цене на 1,9% до 146,3 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена кв. м возводимого жилья экономкласса снизилась на 4,1%, и по итогам мая составила 113,1 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	май.14/ апр.14, %
Апрель 2014		
Эконом	113,1	-4,1%
Комфорт	146,3	-1,9%
Бизнес	248,1	-4,6%
В среднем	200,1	-3,6%
Кирпич	208,5	4,9%
Монолит	206,1	-3,5%
Панель	125,2	-6,1%

В мае 2014 средневзвешенная цена на кирпичные новостройки выросла на 4,9% относительно апреля 2014 года, до 208,5 тыс. руб./кв. м.. Уровень цен на квартиры в объектах, возводимых с применением современных технологий монолитного домостроения, в мае месяце 2014 г. снизился на 3,5% и составил 206,1 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения панельных новостроек, снизилась на 6,1%, до 125,2 тыс. руб./кв. м

По географическому распределению минимальное значение средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек «старой» Москвы в мае 2014 года отмечено в ЗелАО (98,4 тыс. руб.) и ЮВАО (119,0 тыс. руб.), а наибольший показатель в Центральном административном округе (417,8⁴ тыс. руб.).

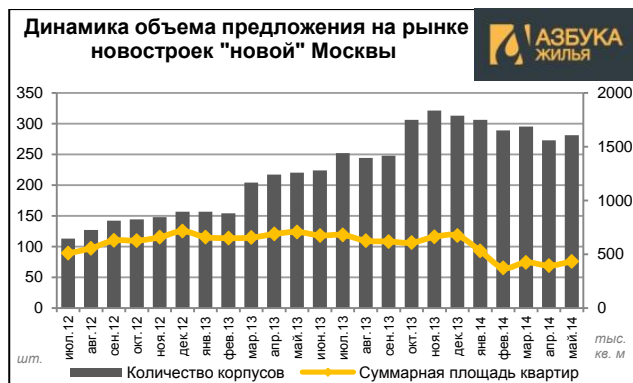


⁴ Без учета элитного жилья

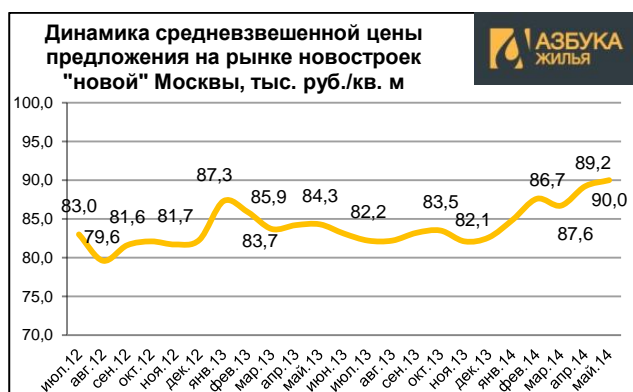
ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ «НОВОЙ» МОСКВЫ

За мае 2014 года объем предложения на первичном рынке жилья «новой» Москвы вырос на 2,9% в количестве корпусов и на 9,7% в суммарной площади квартир.



Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «новой» Москвы увеличилась на 0,9% относительно предыдущего месяца, и по итогам мая 2014 г. составила 90,0 тыс. руб.

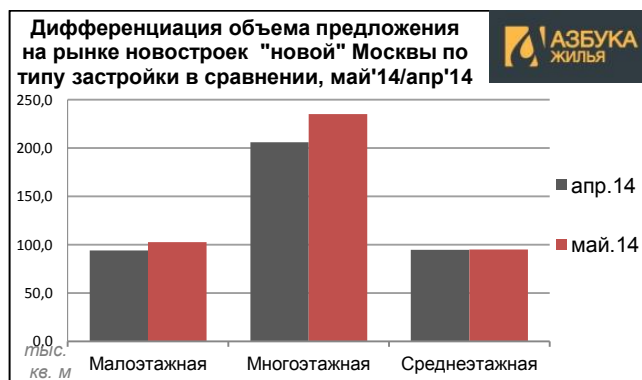


В распределении по классам, в мае 2014 г. наибольший рост средневзвешенной цены 1 кв. м на первичном рынке жилья «новой» Москвы отмечен на предложение экономкласса, +3,0% до 88,5 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения комфорт-класса увеличилась на 0,6% относительно, до 83,5 тыс. руб./кв. м., а средневзвешенная цена предложения бизнес-класса снизилась на 0,1%

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек «новой» Москвы

Класс	тыс. руб./ кв. м	май.14/ апр.14, %
Май 2014		
Эконом	88,5	3,0%
Комфорт	83,5	0,6%
Бизнес	129,2	-0,1%
В среднем	90,0	0,9%
Кирпич	55,4	-27,8%
Монолит	91,1	0,8%
Панель	88,5	3,0%

Средневзвешенная цена на панельные новостройки «новой» Москвы выросла на 3,0% по сравнению с апрелем 2014 года и составила 88,5 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения в объектах, возводимых с применением современных технологий монолитного домостроения, увеличилась на 0,8%, до 91,1 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена на кирпичные новостройки «новой» Москвы снизилась до 55,4 тыс. руб./кв. м.

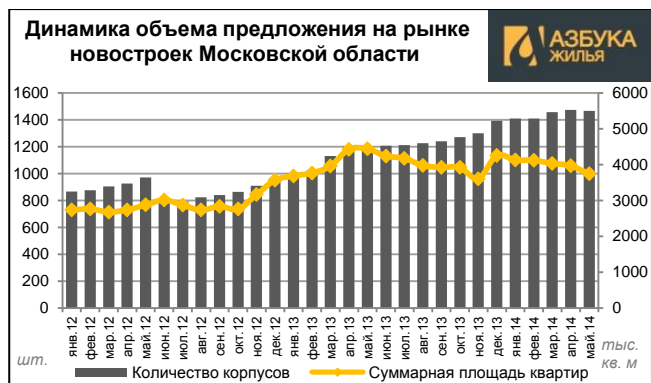


Объем предложения малоэтажных новостроек «новой» Москве, выраженный в суммарной площади квартир, в мае 2014 года сократился на 9,3%. Объем предложения в многоэтажных новостройках увеличился на 14,1%. Предложение в среднеэтажных новостройках изменилось незначительно, +0,4%.

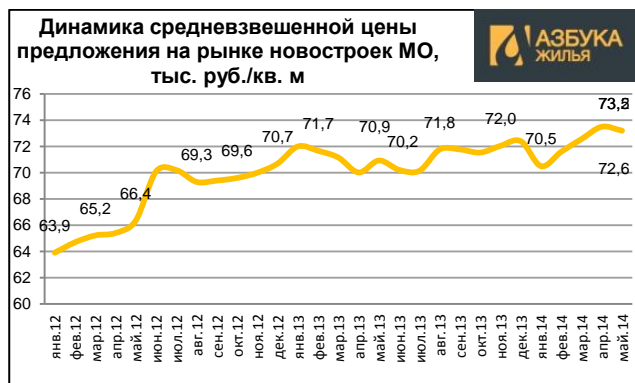
ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В Московской области объем предложения на первичном рынке жилья по итогам мая текущего года сократился на 0,4% в количестве корпусов и на 5,7% в суммарной площади квартир.



В Московской области по итогам мая 2014 г. значение средневзвешенной цены кв. м снизилось на 0,4% в сравнении с апрелем 2014 года, до 73,2 тыс. руб.

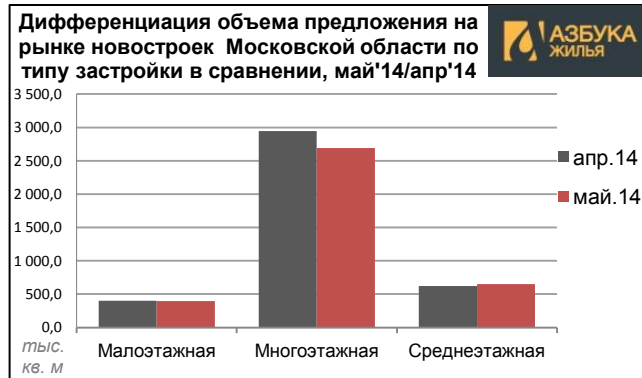


В МО цена кв. м квартир в новостройках экономкласса по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 2,0% до 72,2 тыс. руб.. Средневзвешенная цена кв. м на первичное жилье бизнес-класса возросла на 0,2% до 110,5 тыс. руб. Уровень цен на новостройки комфорт-класса снизился на 0,8%, до 69,0 тыс. руб./кв. м.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек МО

Категория	тыс. руб./ кв. м	май.14/ апр.14, %
Май 2014		
Эконом	72,2	2,0%
Комфорт	69,0	-0,8%
Бизнес	110,5	0,2%
В среднем	73,2	-0,4%
Кирпич	61,2	1,0%
Монолит	74,0	-0,8%
Панель	70,3	0,9%

В распределении по материалу несущих стен здания, средневзвешенная цена на кирпичные новостройки увеличилась на 1,0% по сравнению с апрелем 2014 года, и составила 61,2 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения панельного жилья увеличилась на 0,9%, до 70,3 тыс. руб./ кв. м. Уровень цен на квартиры монолитных корпусов, в мае 2014 г. снизился на 0,8 % и составил 74,0 тыс. руб./кв. м.

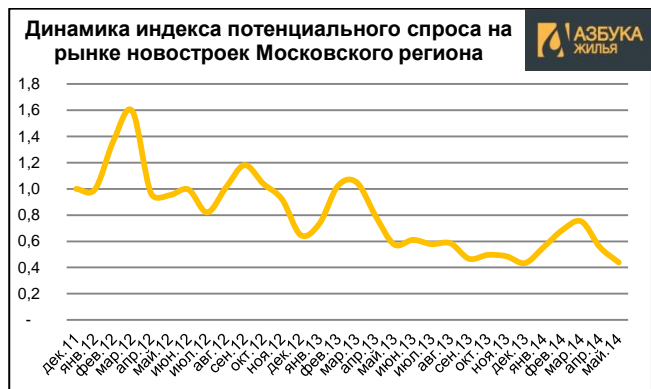


Объем предложения многоэтажных новостроек, выраженный в суммарной площади квартир, в Московской области за май 2014 года сократился на 8,7%. предложения квартир в малозэтажных новостройках сократилось на 0,5%. Предложение в среднеэтажных комплексах выросло на 5,1%.

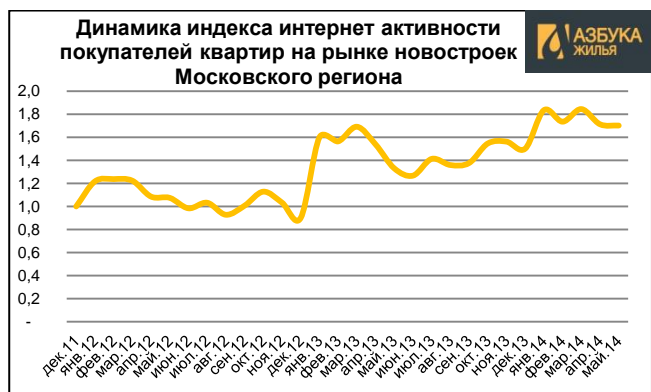
ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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 мае 2014 г. сократился на 20,9%



Индекс интернет активности покупателей жилой недвижимости в московском регионе в отчетном месяце характеризовался снижением на 0,6% к апрелю 2014 года. В целом за январь-май 2014 года уровень интернет активности пользователей на 14,3% выше уровня аналогичного периода прошлого года.



Согласно данным Росреестра, за апрель 2014 года в Москве⁵ зарегистрировано 1,8 тыс. договоров участия в долевом строительстве жилья, что на 15,7% ниже уровня марта 2014 года (2,2 тыс. договоров) и на 13,9% выше уровня марта прошлого года.

В Росреестре по Московской области сообщают, что в апреле 2014 г. было зарегистрировано договоров участия в долевом строительстве на 17,5% больше чем в предшествующий месяц.

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

- МО, г. Краснознаменск, ЖК «Космическая Гавань»
- МО, г. Балашиха, ЖК «Алексеевская Роща»;
- МО, Ленинский р-н, ЖК «Бутово-парк 2Б»;
- МО, г. Люберцы, мкр. Красная Горка;
- МО, г. Ивантеевка ЖК «Дача Шатена»

⁵ Включая «новую» Москву

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ⁶

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
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

⁶ Критерии классификации объектов жилой недвижимости, принятые в компании «Азбука Жилья».

⁷ К элитному классу в Московской области объективно (несмотря на маркетинговую политику и заявления девелоперов) можно отнести только несколько малозэтажных 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»
- 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 Роща»
- Видное г., ЖК «Завидное»
- Железнодорожный г., Кооперативная ул.
- Железнодорожный г., мкр. Центр-2
- Железнодорожный г., мкр. Южное Кучино
- Звенигород г., кв-л Маяковского
- Звенигород г., мкр. «Восточный»
- Звенигород г., ул. Спортивная
- Ивanteeвка г., ЖК «Берег Скалбы»,
- Ивanteeвка г., 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 2Б»
- Лобня г., мкр. «Катюшки-2»
- Люберцы г., мкр. 7-8 «Красная Горка»
- Ногинск г., ЖК «Захарово-Парк»
- Одинцово г., ул. Говорова корп. 34
- 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»,
- Солнечногорский р-н, Поварово пгт., ЖК «Поварово-Певрый»
- Химки г., мкр. «Сходня»
- Химки г., мкр. «Подрезково»
- Щелково г., ЖК «Новое Жегалово»
- Электроугли г., ЖК «Марьинский»

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Перечень исследований «Азбука Жилья»

- Исследование. Первичный рынок жилья города Пушкино и Пушкинского района МО. Итоги I кв. 2014 г.;
- Исследование. Анализ первичного рынка жилья эконом и комфорт классов г. Москва. Итоги I кв. 2014 года. Прогноз на 2014-2016 гг.;
- Исследование. Анализ первичного рынка жилья бизнес-класса г. Москвы. Итоги I кв. 2014 г. Прогноз на 2014-2016 гг.
- Исследование. Анализ первичного рынка жилья Московской области. Итоги 2013 г. Прогноз на 2014-2018 гг.;
- Исследование. Анализ первичного рынка купли-продажи апартаментов в Московском регионе. Итоги 2013 г. Прогноз на 2014-2016 гг.;
- Исследование. Анализ первичного рынка жилья «новой» Москвы. Итоги 2013 г. Прогноз на 2014-2016 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 ООО «Азбука Жилья»:

- Постоянный мониторинг первичного и вторичного рынков недвижимости (покупка / продажа, аренда)
- Анализ наилучшего использования участка
- 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

ЗАДАТЬ ВОПРОСЫ ИЛИ ЗАКАЗАТЬ ИССЛЕДОВАНИЕ ВЫ МОЖЕТЕ ПО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЕ CONSULT@AZBUKA.RU ИЛИ ПО ТЕЛЕФОНУ 8 (495) 795-05-61