

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

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

- По итогам августа 2014 г. уровень цен увеличился в «старой» Москве, «новой» Москве и Московской области;
- Объем предложения на первичном рынке жилья увеличился в «новой» Москве, и Московской области, и сократился в границах «старой» Москвы в количестве корпусов. Объем предложения выраженный в суммарной площади квартир сократился во всем Московском регионе;
- Индекс интернет активности покупателей жилой недвижимости Московского региона в августе 2014 года характеризовался снижением, а количество обращений в АН «Азбука Жилья» по вопросу приобретения квартиры увеличилось по сравнению с июлем.

Городскими властями согласован проект строительства Центра водных развлечений «Арена Легенд» на Автозаводской улице. Предполагается, что в здании высотой в пять этажей будут размещаться Центр синхронного плавания и Центр водных развлечений с фитнес и СПА-центром. Каждый из Центров будет размещаться в своем блоке здания с предусмотренным обособленным входом.

В конце августа 2014 состоялось открытие станции метро Таганско-Краснопресненской линии «Спартак». По замыслу городских властей, станция метро «Спартак» позволит активно развивать территорию заброшенного Тушинского аэродрома, которую в будущем планируют благоустроить для создания одного из самых масштабных спортивных кластеров столицы. Также планируется, что здесь будет создан крупный ТПУ, который поможет разгрузить действующую станцию метро Тушинская.

В августе началось строительство первого участка дороги ЦКАД. Длина этого участка будет составлять 49 км. Частично этот участок проходит по присоединенным территориям «новой» Москвы. Общая протяженность ЦКАД будет составлять 529,9 км. Согласно планам городских властей, когда на ЦКАД будет открыто движение, напряженность движения транспорта на МКАД и на дорогах МО значительно снизится.

В августе 2014 года было открыто движение по новой развязке, расположенной на пересечении МКАД с Волгоградским проспектом. Также закончена реконструкция Новорязанского шоссе и Можайского путепровода. В свою очередь, заканчивается строительство новой развязки, расположенной на пересечении Новорязанского шоссе с улицей Генерала Кузнецова и с улицей Маршала Полубоярова. После этих нововведений, будет окончательно сформирована вылетная магистраль, которая соединит с Тамбовом, Рязанью, Коломной и другими городами, которые расположены в юго-восточном направлении от столицы.

Городскими властями планируется создать три новых «народных парка» в СВАО - в Алексеевском, Алтуфьевском районах и Лианозове. Кроме того, планируется осуществить реконструкцию скверов в Южном Медведкове и Ярославском районе в ближайшие три года.

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

- г. Москва, САО, р-н Хорошевский, Викторенко ул., д.16, ЖК «AEROLOFT»;
- г. Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская, д.22А, корп. А, Б, ЖК «Egodom»;
- МО, г. Звенигород, между ул. Московской, Некрасова, Почтовой, ЖК «Центральный», д. 2, 3, 4;
- МО, г. Красногорск, Павшинская пойма, мкр. 15, ЖК «Art», корп. 6;
- МО, г. Ивантеевка, ул. Оранжевая, ЖК «Зеленый бор», д. 4;
- МО, г. Химки, Химкинский р-н, ул. 9 Мая, ЖК «Альфа Центавра», корп. 1, 2;
- МО, Одинцовский р-н, д. Лайково, ЖК «Like City», корп.1;
- МО, г. Железнодорожный, мкр. Центр-2, кв-л 3, ул. Автозаводская, ЖК «Центр-2», корп. 206;

Так же, были анонсированы проекты:

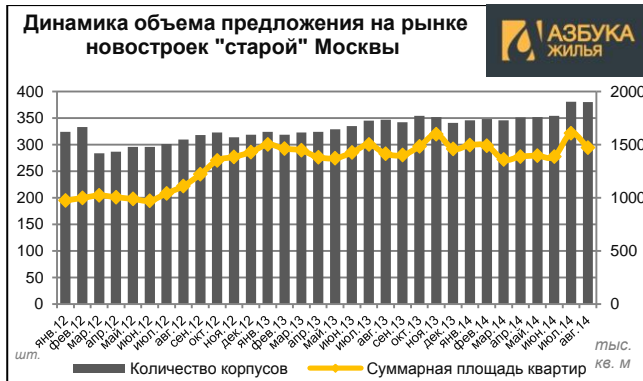
- МО, Пушкинский р-н, в районе с. Тарасовка, ЖК «Пушкарь»;
- МО, Егорьевский р-н, в районе деревень Захарово и Холмы, ЖК «Заречье»;
- МО, Мытищинский р-н, г/п Мытищи, ЖК «Дружба»;
- МО, г. Пушкино, ул. Добролюбовская, д. 32а;

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 август 2014 года объем предложения на первичном рынке жилья «старой» Москвы снизился на 0,3% в количестве корпусов и на 8,3% в суммарной площади квартир.



Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов)² увеличилась на 2,6% относительно предыдущего месяца, и по итогам августа 2014 г. составила 207,5 тыс. руб.



В распределении по классам³, в августе 2014 года наиболее значительно в цене увеличились новостройки бизнес-класса на 2,9% относительно июля, до 250,6 тыс. руб. Цены на новостройки комфорт класса в «старой» Москве в августе 2014 г. выросли на 1,9% относительно предыдущего периода до 147,9 тыс. руб./кв. м. Новостройки экономкласса увеличились в цене на 1,2% до 113,1 тыс. руб./кв. м.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек «старой» Москвы

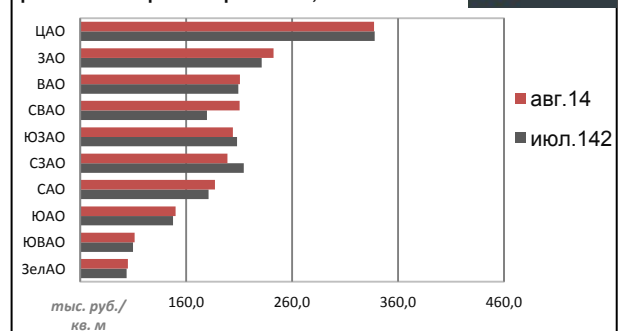


Класс	тыс. руб./ кв. м	авг.14/ июл.14, %
Август 2014		
Эконом	113,1	1,2%
Комфорт	147,9	1,9%
Бизнес	250,6	2,9%
В среднем	207,5	2,6%
Кирпич	226,7	8,0%
Монолит	212,8	2,4%
Панель	141,4	1,2%

В августе 2014 средневзвешенная цена на кирпичные новостройки увеличилась на 8,0% относительно июля, до 226,7 тыс. руб./кв. м. Уровень цен на квартиры в объектах, возводимых с применением современных технологий монолитного домостроения, увеличился на 2,4% и составил 212,8 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения панельных новостроек увеличилась на 1,2%, до 141,4 тыс. руб./кв. м

По географическому распределению минимальное значение средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек «старой» Москвы в августе 2014 года отмечено в ЗелАО (105,0 тыс. руб.) и ЮВАО (111,3 тыс. руб.), а наибольший показатель в Центральном административном округе (337,3⁴ тыс. руб.).

Ранжирование АО «старой» Москвы по средневзвешенной цене предложения на рынке новостроек в сравнении, авг'14/июль'14



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.

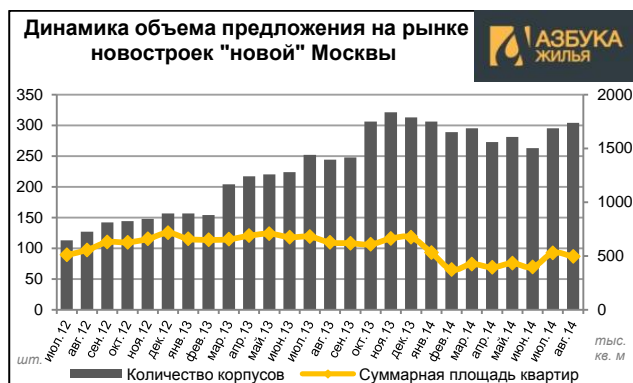
³ Критерии классификации объектов жилой недвижимости приведены в Приложении 1.

⁴ Без учета элитного жилья

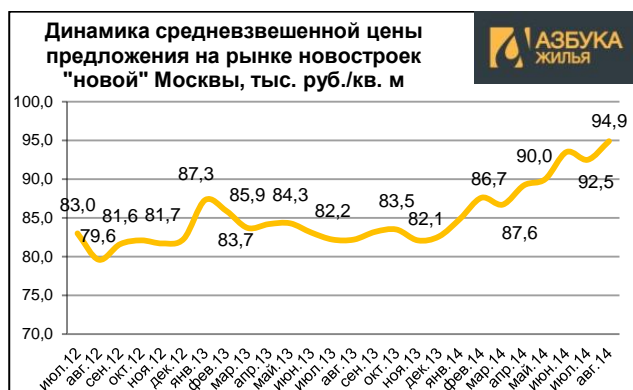
ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ «НОВОЙ» МОСКВЫ

За август 2014 года объем предложения на первичном рынке жилья «новой» Москвы увеличился на 3,1% в количестве корпусов и сократился на 6,1% в суммарной площади квартир.



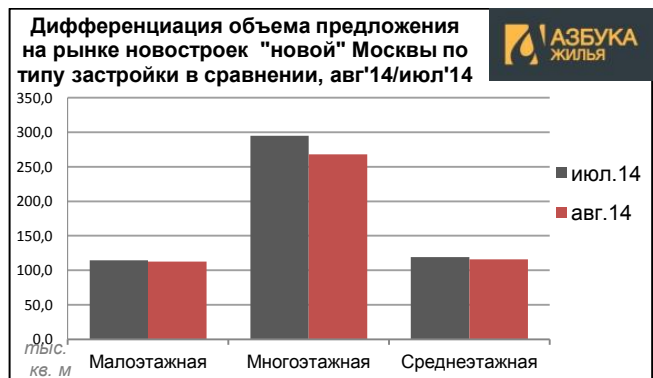
Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «новой» Москвы увеличилась на 2,5% относительно предыдущего месяца, и по итогам августа 2014 г. составила 94,9 тыс. руб.



В распределении по классам, в августе 2014 г. наибольший рост средневзвешенной цены 1 кв. м на первичном рынке жилья «новой» Москвы отмечен на предложение комфорт-класса, +3,4% до 92,6 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения в новостройках эконом и бизнес класса увеличилась на 0,8% и 2,1% до 90,4 тыс. руб./кв. м. и до 126,5 тыс. руб./кв. м., соответственно.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек «новой» Москвы		АЗБУКА ЖИЛЬЯ
Август 2014	тыс. руб./ кв. м	авг.14/ июл.14, %
Эконом	90,4	0,8%
Комфорт	92,6	3,4%
Бизнес	126,5	2,1%
В среднем	94,9	2,5%
Кирпич	67,2	-5,1%
Монолит	96,8	3,3%
Панель	90,4	0,8%

Средневзвешенная цена на кирпичные новостройки «новой» Москвы в августе снизилась на 5,1% по сравнению с июлем, до 67,2 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения в объектах, возводимых с применением современных технологий монолитного домостроения, увеличилась на 3,3%, до 96,8 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена на панельные новостройки «новой» Москвы увеличилась на 0,8% до 90,4 тыс. руб./кв. м.

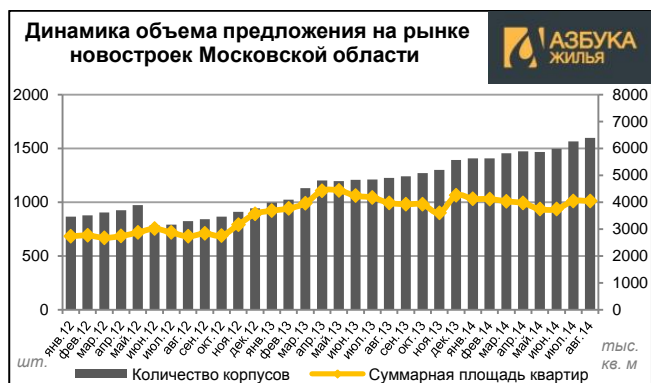


Объем предложения малоэтажных новостроек «новой» Москве, выраженный в суммарной площади квартир, в августе 2014 года сократился на 1,5%. Объем предложения в многоэтажных новостройках снизился на 9,1%. Предложение в среднеэтажных новостройках снизилось на 3,0%.

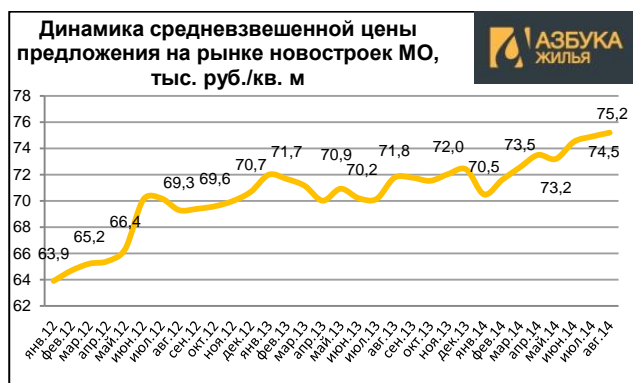
ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В Московской области объем предложения на первичном рынке жилья по итогам августа текущего года увеличился на 2,2% в количестве корпусов и сократился на 0,02% в суммарной площади квартир.



В Московской области по итогам августа 2014 г. значение средневзвешенной цены кв. м увеличилось на 0,3% в сравнении с июлем 2014 года, до 75,2 тыс. руб.

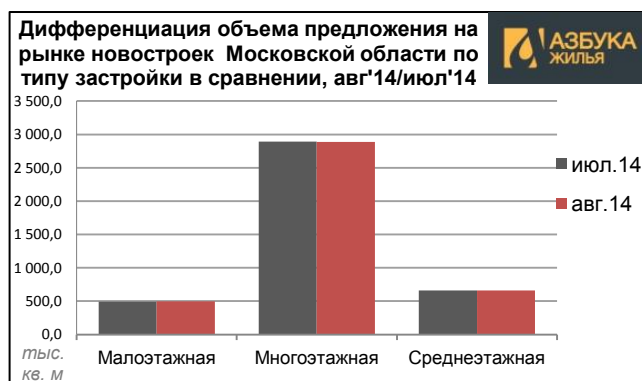


В МО цена кв. м квартир в новостройках экономкласса по сравнению с предыдущим месяцем сократилась на 0,2% до 73,7 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена кв. м на первичное жилье комфорт-класса возросла на 0,1% до 71,0 тыс. руб./кв. м. Уровень цен на новостройки бизнес-класса увеличился на 3,2% до 110,9 тыс. руб./кв. м.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек МО

Категория	тыс. руб./ кв. м	авг.14/ июл.14, %
Август 2014		
Эконом	73,7	-0,2%
Комфорт	71,0	0,1%
Бизнес	110,9	3,2%
В среднем	75,2	0,3%
Кирпич	58,7	-3,3%
Монолит	76,1	0,4%
Панель	72,5	0,04%

В распределении по материалу несущих стен здания, средневзвешенная цена на кирпичные новостройки снизилась на 3,3% по сравнению с июлем 2014 года, и составила 58,7 тыс. руб./кв. м. Уровень цен на квартиры в монолитных корпусах, в августе 2014 г. увеличился на 0,4 % и составил 76,1 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения панельного жилья выросла всего на 0,04% и составила 72,5 тыс. руб./ кв. м.

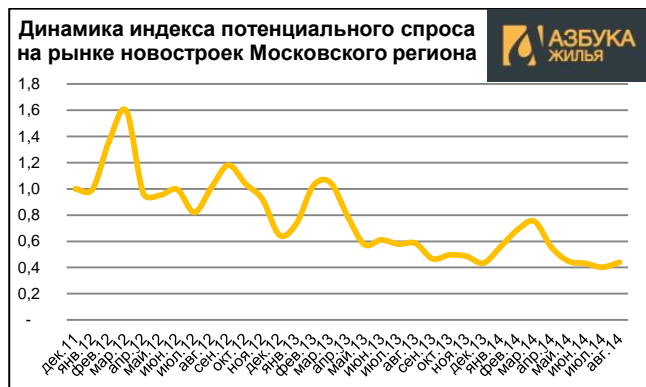


Объем предложения малоэтажных новостроек, выраженный в суммарной площади квартир, в Московской области за август 2014 года увеличился на 0,7%. Предложение квартир в новостройках среднеэтажного строительства увеличилось на 0,1%. Предложение в малоэтажных комплексах сократилось на 0,2%.

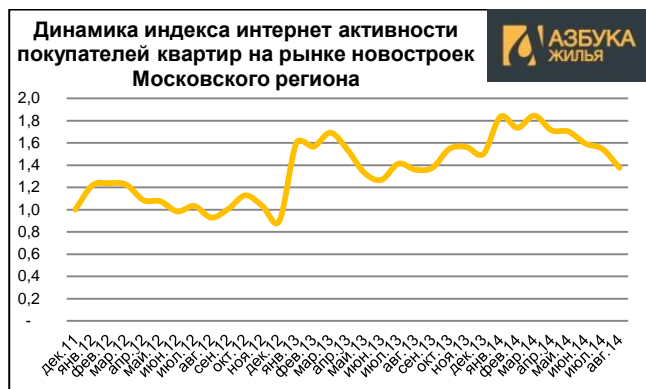
ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СПРОС

Потенциальный спрос на рынке новостроек Московского региона, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах, по данным компании «Азбука Жилья», в августе 2014 г. увеличился на 9,3%



Индекс интернет активности покупателей жилой недвижимости в Московском регионе в отчетном месяце характеризовался снижением на 10,9% к июлю 2014 года. В целом за январь-август 2014 года уровень интернет активности пользователей на 13,4% выше уровня аналогичного периода прошлого года.



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

- МО, г. Красногорск, ЖК «Павшинская пойма»;
- МО, Ленинский р.-н, дер. Дрожжино, ЖК «Бутово парк 2Б»;
- МО, г. Подольск, ЖК «Весенний»;
- МО, г. Люберцы, мкр. Красная горка;
- МО, г. Балашиха, ЖК «Алексеевская роща».

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ⁵

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁶
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

⁵ Критерии классификации объектов жилой недвижимости, принятые в компании «Азбука Жилья».

⁶ 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

- СЗАО, Южное Тушино р-н, ЖК «Балтийский квартал»
- ЮВАО, Некрасовка р-н, ЖК «Некрасовка-парк»
- ЮАО, Чертаново Северное, ЖК «Горизонт»
- ЮАО, Чертаново Северное, ЖК «Северное Чертаново»

«новая» Москва

- 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., стр.3
- Железнодорожный г., мкр. Центр-2
- Железнодорожный г., мкр. Южное Кучино-2
- Звенигород г., кв-л Маяковского
- Звенигород г., мкр. «Восточный»
- Ивanteeвка г., ЖК «Берег Скалбы»,
- Ивanteeвка г., ЖК «Дача Шатена»
- Красногорск г., мкр. Павшинская Пойма
- Красногорский р-н, Путилково дер., ЖК «Путилково»
- Краснознаменск г., ЖК «Космическая Гавань»
- Ленинский р-н, ЖК «Бутово-парк»
- Ленинский р-н, ЖК «Бутово-парк 2»
- Ленинский р-н, ЖК «Бутово-парк 2Б»
- Ленинский р-н, д. Боброво ЖК «Восточное Бутово»
- Лобня г., мкр. «Катюшки-2»
- Люберцы г., мкр. 7-8 «Красная Горка»
- Люберцы г., кв-л 2, «Люберцы 2015»
- Ногинск г., ЖК «Захарово-Парк»
- 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. «Подрезково»
- 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»

- 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