

ЖК «Химки-2018»

## ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

III квартал 2017 года

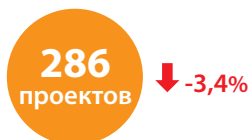
### ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В 3 квартале 2017 г. объем предложения на первичном рынке Московской области сократился на 9,8% – до 2,8 млн кв. м. Количество новостроек на рынке уменьшилось на 3,4% и составило 286 объектов (982 корпуса). Объем предложения в количестве квартир показал снижение на 9,3%, на данный момент на рынке экспонируется порядка 51,9 тыс. лотов.

За отчетный период рынок новостроек Московской области пополнился 7 новыми проектами («Лыткарино Хит», «Весна», «Томилино-2018», «Парк Апрель», «Отрадный», «Нижегородский» и «Химки – 2018»). Кроме новых проектов в 3 кв. 2017 г. первичный рынок МО пополнился 67 корпусами в уже реализуемых проектах. Наименьшую долю рынка занимали четырехкомнатные и трехкомнатные квартиры (соответственно 1% и 14%), далее следуют двухкомнатные (33,4%), на долю однокомнатных квартир и студий приходилось 51,6%.

По итогам 3 кв. 2017 года 17,9% от суммарного объема предложения составил экономкласс. Доля комфорт-класса достигла 73,2%, бизнес-класса – 8,9%.

Общее количество проектов



Общее количество новостроек



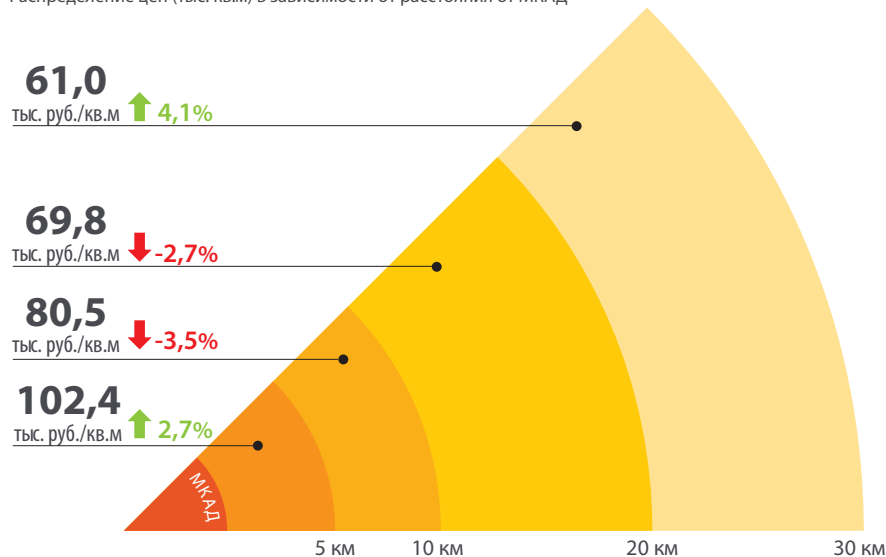
Общее количество квартир в продаже



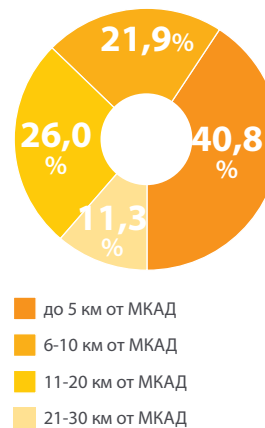
Общая площадь квартир в продаже



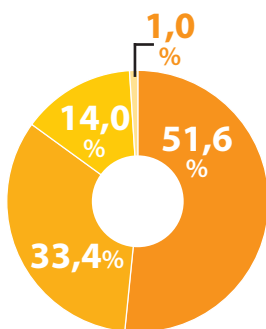
Распределение цен (тыс. кв.м) в зависимости от расстояния от МКАД



Распределение объема предложения



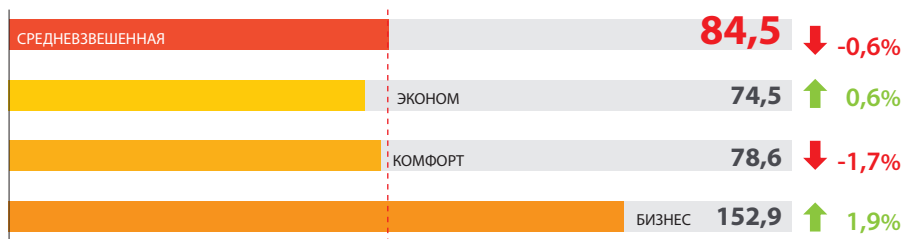
Распределение объема предложения по типам квартир



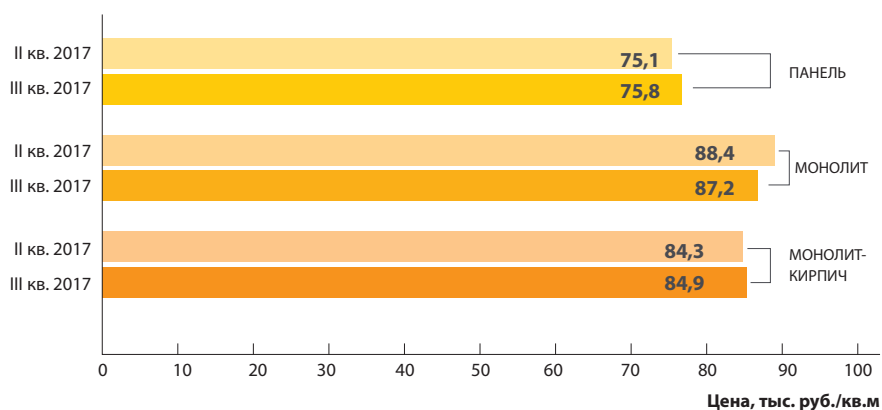
- 1-комн.
- 2-комн.
- 3-комн.
- 4-комн.

Цена предложения, тыс. руб./кв.м

Изменение за 3 мес.



Распределение цен в зависимости от технологии строительства, тыс. руб./кв.м



## ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Средневзвешенная цена предложения в 3 кв. 2017 года составила 84,5 тыс. руб./кв. м (относительно 2 кв. 2017 г. снизилась на 0,6%), что соответствует 1431,0 \$/ кв. м. При этом прослеживается разнонаправленная тенденция по изменению средневзвешенного уровня цен в зависимости от класса недвижимости. В сегменте экономкласса рост средневзвешенной цены составил 0,6% (до 74,5 тыс.р./кв. м), в бизнес-классе – 1,9% (до 152,9 тыс. р./кв. м) В сегменте комфорт-класса, напротив, было отмечено снижение средневзвешенной цены на 1,7% (до 78,6 тыс. р./кв. м). Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локации до 5 км от МКАД – 102,3 тыс. руб./кв. м (+2,7%), в пределах 6-10 км от МКАД

квадратный метр на первичном рынке жилья в среднем стоит 80,5 тыс. руб./кв. м (-3,2%), на удалении 11-20 км – 69,8 тыс. руб./кв. м (-2,7%), а 21-30 км от МКАД – 61,0 тыс. руб./кв. м (+4,1%).

В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения показала следующую динамику: в новостройках, возводимых по монолитной технологии, цена снизилась и составила 87,2 тыс. руб. за кв.м (-2,5% по сравнению со 2 кв. 2017 года); в домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии, был отмечен рост средневзвешенной цены до 84,9 тыс. руб. за кв.м (+0,7%); в панельных домах средневзвешенная цена составила 75,8 тыс. руб. за кв.м. (+1%).

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Сегмент	Проект
бизнес комфорт	Парк Апрель
	Весна
	Томилино-2018
	Отрадный
эконом	Нижегородский
	Химки - 2018
	Лыткарино Хит

Удаленность	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
до 5 км от МКАД	ЖК «Императорские Мытищи»	23,3	1,40
5-10 км от МКАД	ЖК «Новая Алексеевская роща»	19,0	1,40
11-20 км от МКАД	ЖК «Новые Островцы»	24,4	1,20
20-30 км от МКАД	ЖК «Лукино-Варино»	24,9	1,10

## ВЫВОДЫ

По итогам 3 кв. 2017 года на первичном рынке Московской области продолжилось падение объемов предложения, причем данная тенденция прослеживается уже на протяжении более двух лет. По сравнению с показателями 2 кв. 2015 года суммарный объем предложения на первичном рынке Московской области сократился на 27,6%. Основная причина – недостаточная активность девелоперов по выводу на рынок новых проектов, а также относительно высокий уровень спроса на подмосковную недвижимость. Так, в 3 квартале были начаты продажи только в 7-ми новых ЖК. В это же время в старой Москве было выведено 10 новых проекта (не считая элитный сегмент). В такой ситуации, несмотря на выход новых проектов и новых очередей в уже реализуемых ЖК, суммарный объем квартир в экспозиции за квартал снизился на 9,6%. Таким образом, выход нового предложения был компенсирован текущим спросом на первичном рынке Подмосковья, даже несмотря на то, что по итогам 3-х кварталов 2017 года количество заключенных ДДУ снизилось на 6,4% относительно аналогичного периода прошлого года.

При сохранении текущих темпов выхода новых проектов вероятно дальнейшее плавное снижение совокупного объема предложения, что уже привело к ситуации, при которой впервые за последние годы суммарный объем предложения старой Москвы (2 847,1 тыс. кв.м.) превзошел на 2,9% показатели Московской области (до 30 км.). Таким образом, несмотря на незначительное снижение объемов предложения первичного рынка старой Москвы (-1,6% за последние 2 месяца) ожидается увеличение разрыва между объемами рынка Московской области и старой Москвы в пользу последней.

На фоне стабильного снижения объемов предложения, средневзвешенная цена на рынке новостроек МО растет крайне незначительно (против падения предложения на 27,6% по сравнению с 2 кв. 2015 г., средневзвешенная цена выросла лишь на 2,2%). Медленный темп роста цены при существенном падении объема предложения является следствием снижения спроса на подмосковную недвижимость (снижение на 6,4% за первые 9 месяцев 2017г. по сравнению с аналогичным периодом 2016г.) в пользу активно растущего массового рынка столицы. На фоне оттока покупателей застройщики вынуждены ограничивать темпы прироста цен, стремясь стимулировать спрос.



### «МИЭЛЬ-Новостройки»

109004, Москва,  
ул. Николаямская, д. 40, стр. 1  
телефон: (495) 777 33 33  
e-mail: newstroy@miel.ru  
www.new.miel.ru

### Исследования

Департамент аналитики  
и консалтинга  
«МИЭЛЬ-Новостройки»  
+7 495 777 3333

Содержащаяся в настоящем отчете информация и данные носят исключительно информационный характер. Компания ИРК «МИЭЛЬ-Новостройки» не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данной отчете.