



ЖК «Новый раменский»

## ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

IV квартал 2017 года

### ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В 4 кв. 2017 г. объем предложения на первичном рынке МО сократился на 6,0% – до 2 603,4 тыс. кв. м. Количество новостроек на рынке уменьшилось на 1,7% и составило 281 объект (933 корпуса). Объем предложения по количеству квартир показал снижение на 5,8%. На данный момент на рынке экспонируются порядка 48,9 тыс. лотов.

За отчетный период рынок новостроек Московской области пополнился всего 2 новыми проектами (ЖК «Гагаринский» и ЖК «Новый Раменский»), которые, по факту, являются перезапуском компанией ФСК «Лидер» старых проектов, которые не смог реализовать в полном объеме предыдущий застройщик. Кроме новых проектов в 4 кв. 2017 г. первичный рынок МО пополнился 42 корпусами в уже реализуемых проектах.

По итогам 4 кв. 2017 г. 17,1% от суммарного объема предложения составил экономкласс (снижение на 0,8 п.п. относительно 3 кв. 2017 г.). Доля комфорт-класса достигла 74,3% (рост на 1.1 п.п.). Доля бизнес-класса в общей структуре предложения сократилась до 8,6% (с 8,9%).

Наименьшую долю рынка в 4 кв. 2017 г. занимали четырехкомнатные и трехкомнатные квартиры (соответственно 0,9% и 14,8%), далее следуют двухкомнатные – 34,0%, на долю однокомнатных квартир и студий приходилось 50,3%.

Общее количество проектов

**281**  
проект

↓ -1,7%

Общее количество новостроек

**933**  
корпуса

↓ -5,0%

Общее количество квартир в продаже

**48,9**  
тыс. шт.

↓ -5,8%

Общая площадь квартир в продаже

**2,6**  
млн кв.м

↓ -6,0%

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

**63,3**

тыс. руб./кв.м ↑ 3,9%

**70,8**

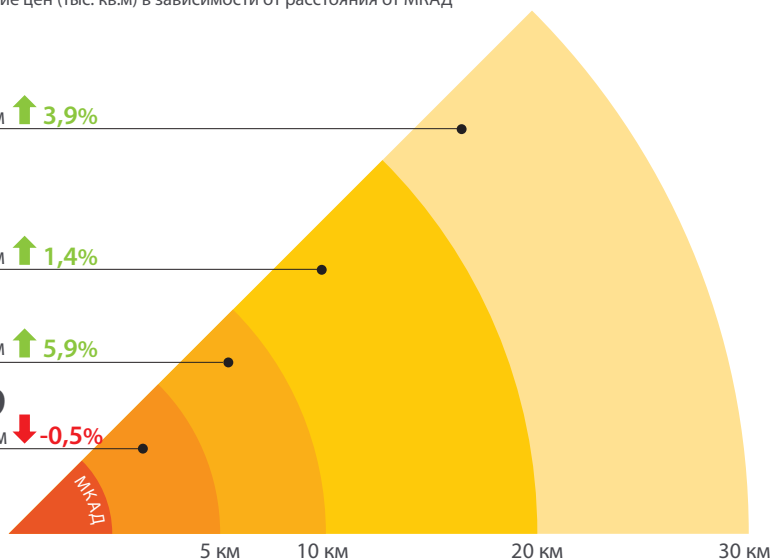
тыс. руб./кв.м ↑ 1,4%

**85,3**

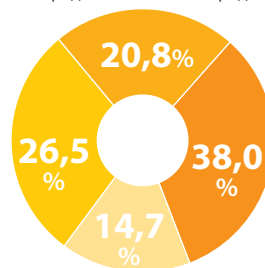
тыс. руб./кв.м ↑ 5,9%

**101,9**

тыс. руб./кв.м ↓ -0,5%

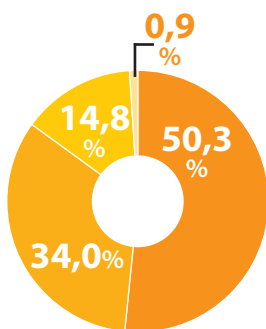


Распределение объема предложения



- до 5 км от МКАД
- 6-10 км от МКАД
- 11-20 км от МКАД
- 21-30 км от МКАД

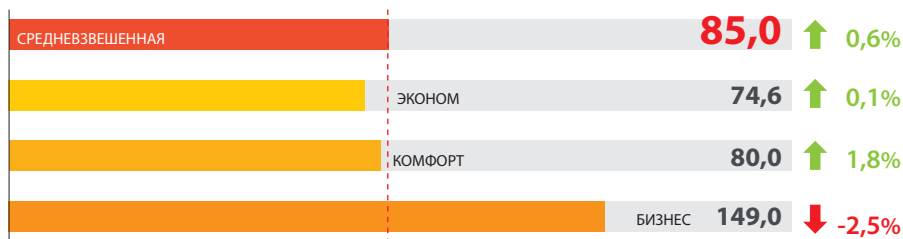
Распределение объема предложения по типам квартир



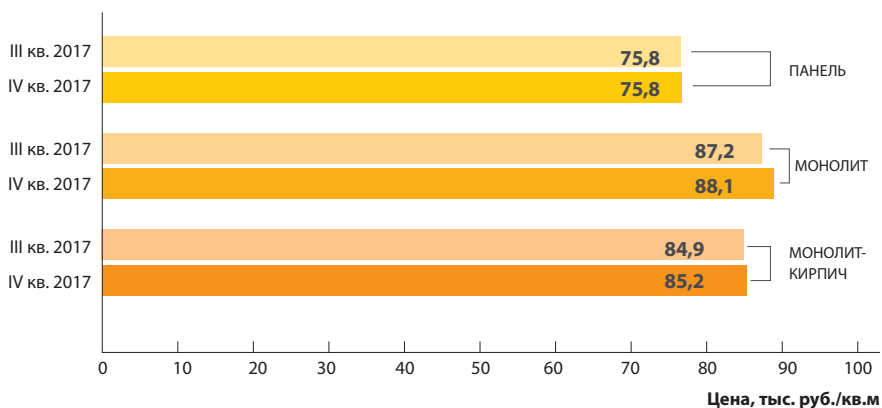
- 1-комн.
- 2-комн.
- 3-комн.
- 4-комн.

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 4 кв. 2017 г. составила 85,0 тыс. руб./кв. м (относительно 3 кв. 2017 г. выросла на 0,6%), что соответствует 1512,9 \$/кв. м. При этом прослеживается разнонаправленная тенденция по изменению средневзвешенного уровня цен в зависимости от класса недвижимости. В сегменте экономкласса рост средневзвешенной цены составил 0,1% (до 74,6 тыс. руб./кв. м.), в комфорт-классе – 1,8% (до 80,0 тыс. руб./кв. м) В сегменте бизнес-класса, напротив, было отмечено снижение средневзвешенной цены на 2,5% (до 149,0 тыс. руб./кв. м.) Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локации до 5 км от МКАД – 101,9 тыс. руб./

кв. м (-0,5%), в пределах 6-10 км от МКАД квадратный метр на первичном рынке жилья в среднем стоит 85,3 тыс. руб./кв. м (+5,9%), на удалении 11-20 км – 70,8 тыс. руб./кв. м (+1,4%), а 21-30 км от МКАД – 63,3 тыс. руб./кв. м (+3,9%).

В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения показала следующую динамику: в новостройках, возводимых по монолитной технологии, цена выросла и составила 88,1 тыс. руб./кв. м (+1,1% по сравнению с 3 кв. 2017 г.); в монолитно-кирпичных домах был отмечен рост средневзвешенной цены до 85,2 тыс. руб./кв. м (+0,4%); в панельных домах средневзвешенная цена не изменилась – 75,8 тыс. руб./кв. м.

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Сегмент	Проект
комфорт	Гагаринский Новый Раменский

Удаленность	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
до 5 км от МКАД	ЖК «Императорские Мытищи»	22,6	1,70
5-10 км от МКАД	ЖК «Первый квартал»	18,3	1,60
11-20 км от МКАД	ЖК «Малина»	24,1	1,60
20-30 км от МКАД	ЖК «Лукино-Варино»	24,9	1,20

## ВЫВОДЫ

По итогам 4 кв. 2017 г. на первичном рынке Московской области продолжилось падение объемов предложения, причем данная тенденция прослеживается уже на протяжении более двух лет. По сравнению с максимальными показателями 2 кв. 2015 г. суммарный объем предложения на первичном рынке Московской области сократился на 31,9%. Основная причина – недостаточная активность девелоперов по выводу на рынок новых проектов, а также относительно высокий уровень спроса на Подмосковную недвижимость. Так, в 4 квартале были начаты продажи только в 2 новых ЖК. В это же время в «старой» Москве было выведено 10 новых проектов (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 6,0%. Таким образом, выход нового предложения был компенсирован текущим спросом на первичном рынке Подмосковья, притом, что по итогам 2017 г. количество заключенных ДДУ снизилось всего на 0,3% относительно 2016 г.

При сохранении текущих темпов выхода новых проектов вероятно дальнейшее плавное снижение совокупного объема предложения, что уже привело к ситуации, при которой начиная с 3 кв. 2017 г. суммарный объем предложения «старой» Москвы (2 847,1 тыс. кв. м.) превосходит на 9,2% показатели Московской области (до 30 км.). Таким образом, несмотря на незначительное снижение объемов предложения первичного рынка «старой» Москвы (-0,2% за последние 3 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 31,9% по сравнению с 2 кв. 2015 г., средневзвешенная цена выросла лишь на 2,8%). Медленный темп роста цены при существенном падении объема предложения является следствием снижения спроса на Подмосковную недвижимость в пользу активно растущего массового рынка столицы (снижение на 0,3% за 2017 г. в Московской области против роста уровня спроса 52,2% в столице). 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.