



1 полугодие  
2013

# ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

#### Новая Москва. Предложение

Первичный рынок новой Москвы активно пополняется новыми предложениями - за 2 кв. 2013 г. вышли предложения квартир в 69 новых корпусах (31% от общего количества новостроек в предложении). Объем предложения на присоединенных территориях на конец июня 2013 г. составил 224 новостройки (на 11% выше показателя 1 кв. 2013 г.), в которых на продажу было выставлено порядка 5 340 квартир.

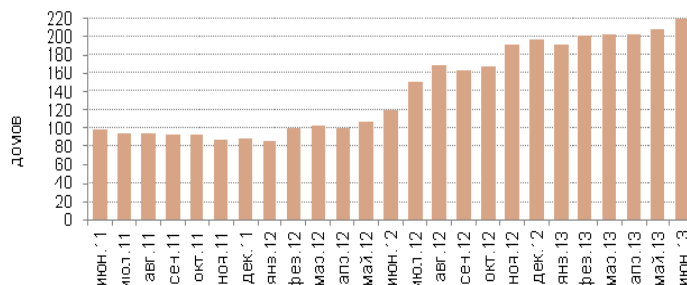
Большинство вышедших на рынок предложений - это новые корпуса в уже реализуемых крупных жилых проектах. Среди них предложения в малоэтажных проектах «Бутовские аллеи» близ дер. Столбово, квартал «Южный» комплекса «Новые Ватутинки», а также в жилых комплексах многоэтажной застройки: «Москва А101» близ дер. Бачурино, «Первый Московский» в г. Московский, «Переделкино Ближнее» близ дер. Рассказовка.

Новый жилой проект на рынке - мультиформатный жилой комплекс «Ново-Никольское», расположенный в 22 км от МКАД по Киевскому ш.

Первичный рынок новой Москвы пополняется и новыми форматами. Во 2 кв. 2013 г. в рамках ЖК «Солнцево-парк» началось строительство офисного центра с апартаментами.

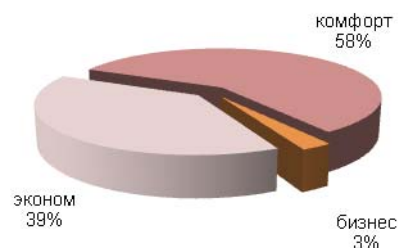
В структуре предложений новостроек новой Москвы преобладают предложения эконом- (39% от общего количества предложений) и комфорт-класса (59%).

#### Динамика объема предложения на рынке новостроек Новой Москвы



Источник: данные компании Blackwood

#### Структура предложения новостроек Новой Москвы по классам, июнь 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

#### Отдельные жилые проекты, вышедшие на рынок во 2 квартале 2013 г.

Название ЖК	Адрес	Девелопер/Застройщик	Класс	Общ. жилая площадь, кв. м
Бутовские аллеи	дер. Столбово, ЖК Бутовские аллеи, кк. 1, 2, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 26, 27	ООО «ПОЛИР М»	Эконом	36 510
Москва А101	дер. Бачурино, ЖК Москва А101, к. 11	ОАО «Авгур Эстейт»	Комфорт	17 730
Николин парк	дер. Николо-Хованское, ЖК Николин парк, к. 2	ООО «Источник»	Комфорт	9 910
Ново-Никольское	пос. Первомайское, ЖК Ново-Никольское, кк. 6, 7, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22	ООО «Агрострой»	Комфорт	41 180
Новые Ватутинки	д. Десна, ЖК Новые Ватутинки, квартал Южный, кк. 13-28	ООО «Инвесттраст»	Комфорт	24 960
Первый Московский	г. Московский, ЖК Первый Московский, кк. 3, 7, 9 (1 оч.), кк. 1, 2, 3, 4, 17, 21 (2 оч.)	ИГ Абсолют / ООО «Совхоз Московский+»	Эконом	120 150
Переделкино Ближнее	д. Рассказовка, ЖК Переделкино Ближнее, к. 6 (1 оч.), к. 8 (2 оч.), кк. 1, 4, 6 (3 оч.)	ИГ Абсолют / ООО «Олета»	Эконом/комфорт	56 420
Солнцево-Парк	д. Пыхтино, ЖК Солнцево-Парк, к. 29А, 29Б	ГК Мортон / ООО «Мортон-Юг»	Эконом	31 220

Источник: данные компании Blackwood

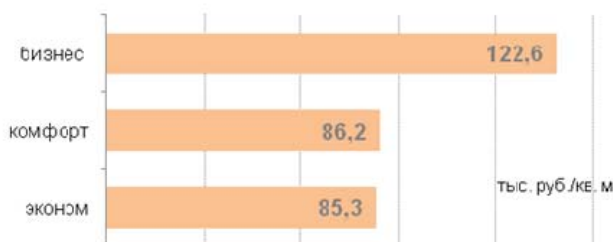
### Новая Москва. Цены

Во 2 кв. 2013 г. на первичном рынке новой Москвы сохранялась стабильная ценовая ситуация. По состоянию на конец июня 2013 г. средняя цена предложения составила 86 300 руб. за кв. м, что фактически соответствует аналогичному показателю марта 2013 г. (+0,3% за квартал). В американской валюте цены снизились на 4% ввиду ослабления рубля по отношению к доллару, а средняя цена предложения составила 2 671 \$ за кв. м.

С момента объявления о присоединении юго-западных территорий в состав столицы цены на квартиры первичного рынка Новой Москвы выросли на 35% в рублевом эквиваленте, в долларах - на 17%.

За 2 кв. 2013 г. новостройки эконом- (85 300 руб. за кв. м) и комфорт-класса (86 200 руб. за кв. м) в среднем в цене прибавили по 1%. В бизнес-классе отмечалась отрицательная ценовая динамика, снижение цен на квартиры в данном сегменте составило 2%, а уровень цен соответствовал 122 600 руб. за кв. м.

### Средневзвешенные цены предложения в новостройках Новой Москвы по классам, июнь 2013 г.



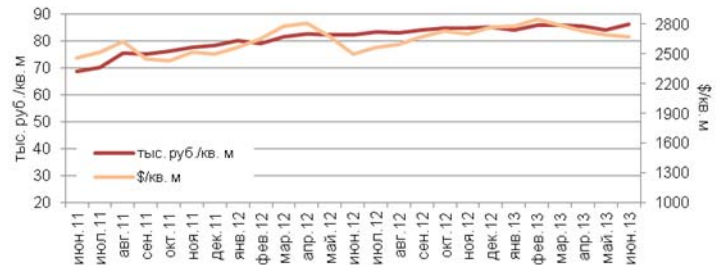
Источник: данные компании Blackwood

### Новая Москва. Тенденции и прогноз

2 кв. 2013 г. не принес значительных изменений на первичный рынок жилья Новой Москвы. При увеличении объемов предложения и умеренном уровне спроса ценовая ситуация оставалась стабильной. За 2 кв. 2013 г. рублевые цены фактически не изменились, относительно предыдущего периода рост цен составил 0,3%.

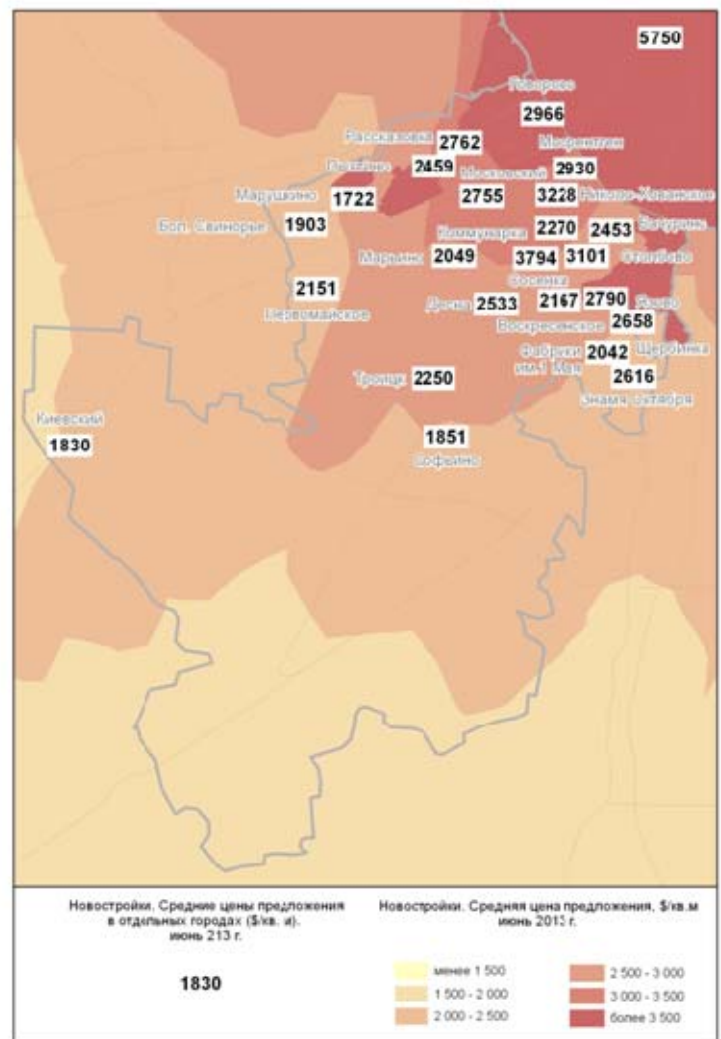
Учитывая уровень строительной активности на присоединенных территориях, в перспективе ожидается сохранение показателей объемов предложения. С началом периода деловой активности возможна активизация покупателей. Принимая во внимание уже достигнутый на сегодняшний день уровень цен, а также широкий выбор предложений новой Москвы, серьезных изменений в ценовой динамике не ожидается.

### Динамика средневзвешенных цен предложения в новостройках Новой Москвы



Источник: данные компании Blackwood

### Средневзвешенные цены предложения новостроек на территории Новой Москвы, \$ за кв. м, июнь 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

#### Московская область. Предложение

В течение 2 кв. 2013 г. рынок новостроек Московской области пополнился 133 новыми жилыми корпусами (11% от общего количества новостроек в предложении) общей совокупной площадью 1,5 млн. кв. м. Показатели объемов предложения сохраняются на высоком уровне - по состоянию на конец 2 кв. 2013 г. в предложении было представлено порядка 67 100 квартир в 1 235 корпусах (изменения за 2 кв. 2013 г. незначительны - +0,3% и -1,2% соответственно).

Среди новых предложений Подмоскovie как жилые корпуса в ранее вышедших на рынок проектах, так и жилые комплексы, реализация которых только начата. Как правило, это жилые проекты комфорт- и эконом-класса, строительство которых ведется на всей территории области. Во 2 кв. 2013 г. такие предложения появились в г. Красногорск (ЖК «Red Hills»), г. Ивanteeвка (ЖК «Дача Шатена»), г. Домодедово (ЖК «Домодедово парк»), г. Краснознаменск (ЖК «Квартал Звездный»), г. Голицыно (ЖК «Князь Голицын»), г. Пушкино (ЖК «Новое Пушкино»), г. Мытищи (ЖК «Рождественский»), г. Видное (ЖК «Южное Видное») и др. Жилые комплексы повышенного уровня комфорта в Московской области редки, однако во 2 кв. 2013 г. на рынок Подмоскovie вышел новый проект бизнес-класса - «Парк Рублево» (ОПИН).

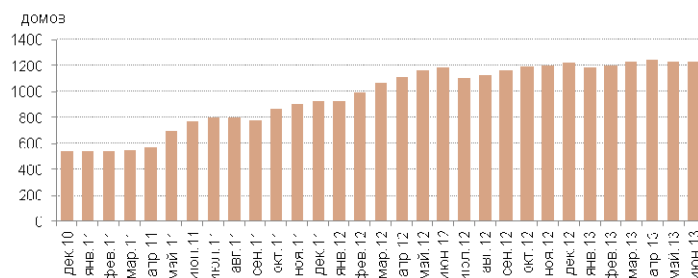
В структуре предложения Подмоскovie преобладают новостройки комфорт-класса - 67% от общего количества, около трети (31%) всех новостроек, в которых представлены квартиры на продажу, относятся к эконом-классу. Менее всего на рынке представлены дома бизнес-класса - 2% от общего предложения.

#### Отдельные жилые проекты, вышедшие на рынок во 2 кв. 2013 г.

Название ЖК	Адрес	Девелопер/Застройщик	Класс	Общ. жилая площадь, кв. м
Red Hills	г. Красногорск, ЖК Red Hills, к. А, Б	ЗАО «МСМ-5»	Комфорт	22 130
Алексеевская роща	г. Балашиха, ЖК Алексеевская роща, к. 11, 12, 15	ООО «Гранель Девелопмент»	Комфорт	62 940
Город Набережных	г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, д. 10, д. 13 к. 1, д. 16	Urban Group / ООО «Экотаун»	Комфорт	13 980
Дача Шатена	г. Ивanteeвка, ул. Хлебозаводская, в р-не дд. 28-30, к. 1	ООО «Транскон»	Комфорт	6 210
Домодедово парк	г. Домодедово, ЖК Домодедово парк, к.103, 107	ЗАО «Конструктор»	Эконом	28 410
Жемчужина	г. Серпухов, ул. Пограничная, д. 26, ул. Стадионная, д. 1	ООО «Лестур»	Комфорт	23 180
Золотые ворота	г. Королев, ул. Пионерская, д. 14аб (д. 19/29)	ООО «РУСИНВЕСТ»	Комфорт	20 510
Ирис	пос. Лесной Городок, ЖК Ирис, к. 1, 2	ООО «АрхПроектСтрой»	Комфорт	55 320
Квартал Звездный	г. Краснознаменск, ул. Строителей, мкр. 6, к. 1, 6	ООО «СДЛ Инвест»	Комфорт	20 280
Князь Голицын	г. Голицыно, Заводской пр., 12	ООО «Голицыно-2» / ОАО «Трест Мособлстрой № 6»	Комфорт	16 140
Новое Нахабино 2	дер. Черная, ЖК Новое Нахабино 2, д. 1-6	ЗАО «ЛСР Недвижимость-М»	Эконом	3 870
Новое Пушкино	г. Пушкино, ЖК Новое Пушкино, к. 7	ООО «Флагман»	Эконом	24 410
Парк Рублево	г. Красногорск, ЖК Парк Рублево, к. 1, 2	ОПИН / ЗАО «Рублево»	Бизнес	12 750
Перхушково	с. Перхушково, уч. 215, 216	ООО «Перспектива»	Эконом	5 260
Рождественский	г. Мытищи, ЖК Рождественский, к. 1а, 1б	ГК Мортон	Комфорт	36 900
Южное Видное	г. Видное, ЖК Южное Видное, к. 1, 2, 3	RDI Group / ООО «Аматол»	Эконом	56 900

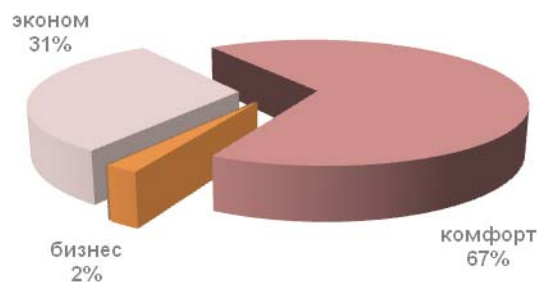
Источник: данные компании Blackwood

#### Динамика объема предложения на рынке новостроек Московской области



Источник: данные компании Blackwood

#### Структура предложения новостроек Московской области по классам, июнь 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

#### Московская область. Спрос

По данным Управления Росреестра по Московской области за период январь-май 2013 г. количество зарегистрированных прав на жилые помещения соответствует 254 675 ед., что выше аналогичного показателя 2012 г. на 13%. По сравнению с предыдущими периодами показатели количества ипотечных сделок скромнее - за январь-май 2013 было заключено 56 890 сделок (на 12% ниже аналогичного показателя 2012 г.).

На первичном рынке сохраняется высокая покупательская активность - по данным Управления Росреестра в январе-мае 2013 г. заключено 30 031 сделок по ДДУ (фактически соответствует показателю января-мая 2012 г., на 0,1% выше).

#### Московская область. Цены

В течение 2 кв. 2013 г. цены предложения в новостройках Подмоскovie не претерпели существенных изменений. Средний ценовой уровень в рублевом эквиваленте составил 72 270 руб. за кв. м, что фактически соответствует уровню предыдущего квартала. Однако на фоне ослабления национальной валюты по отношению к доллару средняя долларовая цена снизилась на 5% и составила 2 237 \$ за кв. м.

Благодаря существенному пополнению предложений эконом-класса на начальных этапах строительства цены на квартиры в данном сегменте в среднем снизились на 2% до 66 720 руб. за кв. м. Объекты комфорт-класса прибавили в цене 3% и достигли уровня 72 850 руб. за кв. м. Квартиры в новостройках бизнес-класса во 2 кв. 2013 г. в среднем предлагались по 158 700 руб. за кв. м.

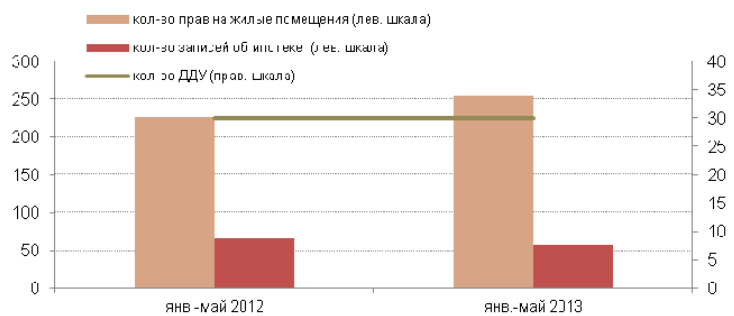
Среди городов Подмоскovie наиболее дорогие предложения представлены в Реутове (96 060 руб. за кв. м), Химках (93 580 руб. за кв. м), Люберцах (93 440 руб. за кв. м), Красногорске (89 900 руб. за кв. м) и Мытицах (87 350 руб. за кв. м).

#### Московская область. Тенденции и прогноз

На первичный рынок Московской области продолжают выходить новые предложения в больших объемах, обеспечивающие сохранение высоких показателей предлагаемых новостроек. Вместе с тем при высоком уровне покупательской активности ценовая динамика не претерпевает существенных изменений.

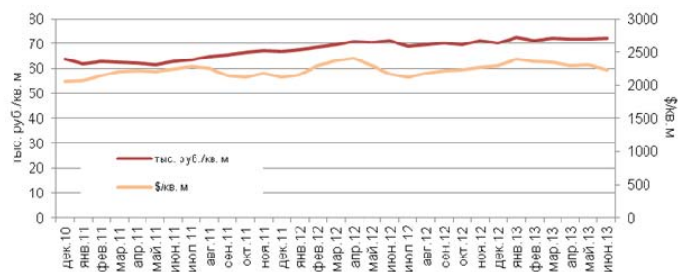
В ближайшей перспективе на рынке новостроек Подмоскovie ожидается стабильная ситуация с возможным усилением покупательской активности, что послужит росту цен в пределах 5-7% до конца года.

#### Количество зарегистрированных прав на жилые помещения и сделок с ними в Московской области, тыс. шт.



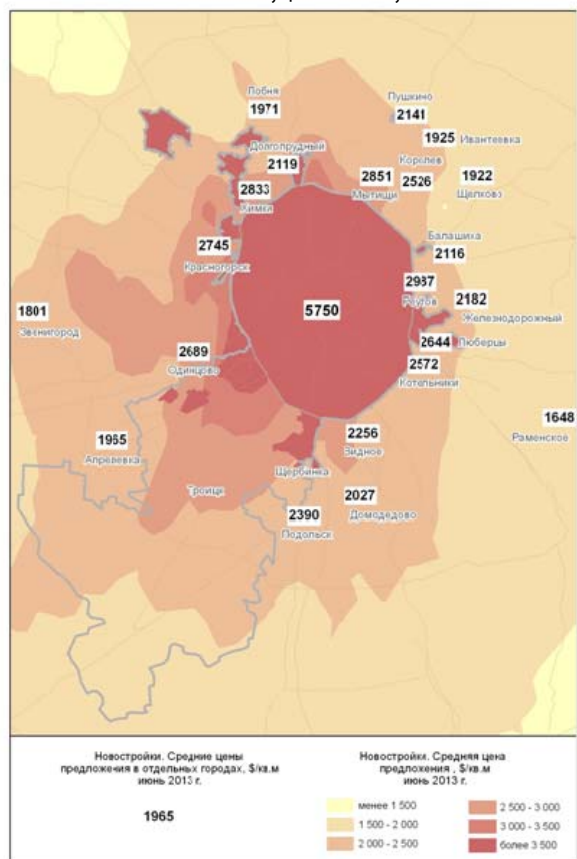
Источник: данные Управления Росреестра по Московской области

#### Динамика средневзвешенных цен предложения в новостройках Московской области



Источник: данные компании Blackwood

#### Средневзвешенные цены предложения новостроек в городах Московской области, \$ за кв. м, июнь 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

## Компания Blackwood

- Blackwood Real Estate, образованная в 1991 году, является одной из ведущих компаний на московском рынке элитной недвижимости;
- Оказывает широкий спектр услуг по продаже и аренде жилых и коммерческих помещений;
- Отличается высоким профессионализмом в области аналитических и консалтинговых исследований на рынке недвижимости;
- Предоставляет широкий спектр услуг по ведению и реализации девелоперских инвестиционных проектов на рынке недвижимости;

## Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований компании Blackwood – это команда профессионалов, включающая экспертов, как по основным сегментам недвижимости, так и по экономике, инвестициям и финансам;

- Предоставляет полный комплекс консалтинговых и аналитических услуг: стратегический консалтинг в области жилой и коммерческой недвижимости, разработка концепции/реконцепции проекта, финансовый анализ, подготовка архитектурного предпроектного исследования; мониторинг основных сегментов рынка недвижимости, подготовка периодических обзоров, тематических исследований, специальных исследований по заказу клиентов;
- Полные и хорошо структурированные базы данных по основным сегментам недвижимости, а также по экономике и финансовой сфере России, комплексный анализ рынка недвижимости, его текущих тенденций и перспектив развития являются надежной основой для проведения исследований и гарантией качества предоставляемых консалтинговых и аналитических услуг;
- Мы работаем с такими компаниями, как: ВЭБ, ВТБ, Сбербанк, Газпромбанк, Банк Москвы, Альфа Банк, Глобэкс Банк, Trigranit Development, Базовый элемент, Интеррос, ОПИН, ОПК, ADM Group, TPS, Белая Дача, Промсвязьнедвижимость, Группа Гута, Система Галс, Мосинжстрой, Согаз, М-Индустрия, Rusresorts, Велес капитал, Легион Девелопмент, RDI, Coalco, Министерство экономического развития РФ, Air France, Coca-Cola, Alcatel, Sun Interbrew, DHL Worldwide, ABN Amro, LG Electronics, Commerzbank, Brunswick UBS Warburg, Novartis, Ernst & Young, IKEA, Volvo, Samsung, Peugeot, Renault, Canon, British Airways, Dresdner Bank, Phillip Morris, Nestle, Sumitomo и др.



**Компания Blackwood**  
123317, Москва,  
ул. Тестовская, д. 10

тел.: +7 (495) 730-2000,  
тел.: +7 (495) 730-6833,  
факс: +7 (495) 697-6060

[info@blackwood.ru](mailto:info@blackwood.ru),  
[www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru)

Елена Ржавская  
**Директор Департамента**  
[rzhavskaya@blackwood.ru](mailto:rzhavskaya@blackwood.ru)

Ольга Зяблова  
Заместитель  
директора департамента  
[ziablova@blackwood.ru](mailto:ziablova@blackwood.ru)

Нина Демченко  
Старший консультант  
[demchenko@blackwood.ru](mailto:demchenko@blackwood.ru)

Максим Голубков  
Финансовый аналитик  
[golubkov@blackwood.ru](mailto:golubkov@blackwood.ru)

Алексей Лихоманов  
Младший аналитик  
[likhomanov@blackwood.ru](mailto:likhomanov@blackwood.ru)

Александр Шibaев  
Менеджер проектов  
[shibaev@blackwood.ru](mailto:shibaev@blackwood.ru)

Петр Морданов  
Оценщик  
[mordanov@blackwood.ru](mailto:mordanov@blackwood.ru)

Виктория Прокофьева  
Аналитик  
[prokofieva@blackwood.ru](mailto:prokofieva@blackwood.ru)

Владлена Машковская  
Консультант  
[mashkovskaya@blackwood.ru](mailto:mashkovskaya@blackwood.ru)

Смирнова Елена  
Координатор проектов  
[smirnova@blackwood.ru](mailto:smirnova@blackwood.ru)

Наталья Ситникова  
Консультант  
[sitnikova@blackwood.ru](mailto:sitnikova@blackwood.ru)

Екатерина Николаева  
Старший аналитик  
[nikolaeva@blackwood.ru](mailto:nikolaeva@blackwood.ru)

**Генеральный директор**  
Константин Ковалев  
[kovalev@blackwood.ru](mailto:kovalev@blackwood.ru)