



Отдел исследований ГК «МИЭЛЬ»
109004, Москва, ул. Николаямская д. 40, стр. 1
e-mail: consulting@miel.ru
Телефон: +7 (495) 777-88-83

МОНИТОРИНГ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МОСКВЫ, май 2015 г. (демо-версия отчета)

По данным Отдела исследований ГК «МИЭЛЬ» средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Москвы уменьшается второй месяц подряд. В мае средняя удельная цена предложения составила 239,56 тыс. руб. / кв.м (-1,2% к апрелю). Объем предложения на вторичном рынке Москвы, наоборот, продолжает расти рекордными темпами. По итогам мая количество квартир на вторичном рынке Москвы составило 53,85 тыс. (+20% к апрелю).

Предложение

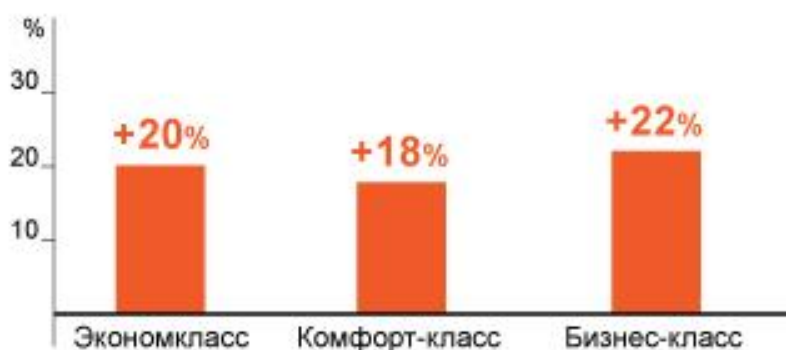
На вторичном рынке Москвы объем предложения в мае 2015г. восстановился до уровня октября 2014г. и составил почти 54 тыс. квартир. При этом в наибольшей степени увеличилось количество квартир экономкласса (+22% к апрелю) и бизнес-класса (+22% к апрелю). Предложение квартир комфорт-класса увеличилось на 18%. В настоящее время увеличение объемов предложения сигнализирует о затоваривании рынка в условиях снижения покупательской активности. По данным операций, совершенных в ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке, основное количество сделок проходило в сегменте панельных домов комфортных планировок с кухней от 8 метров.

Предложение вторичного рынка квартир
Москвы и его изменение по классам
в мае 2015 по сравнению
с предыдущим месяцем



ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

вторичного рынка квартир Москвы по классам,
май 2015 г.



Увеличение объема предложения по типологии квартир (по количеству комнат) в мае было равномерным.



По типам домов в наибольшей степени увеличился объем предложения в панельных хрущевках и монолитно-кирпичных домах повышенной комфортности. Существенное увеличение объемов предложения в таких диаметрально противоположных категориях домов может быть вызвано несколькими причинами. Панельные «хрущевки» являются наименее ликвидными объектами с точки зрения качества, поэтому происходит затоваривание в наибольшей степени. Монолитно-кирпичные дома повышенной комфортности – наиболее дорогой сегмент, количество сделок в нем ограничено, к тому же увеличение налога на недвижимость может стимулировать ряд собственников таких квартир к их продаже.

Цена

Средняя удельная цена предложения в целом по вторичному рынку Москвы продолжила снижение (-1,2% к апрелю) и составила в мае 239,56 тыс. руб./кв.м. При этом в ряде округов был отмечен даже прирост: ЦАО (+0,9%), СЗАО (+1,2%) и СВАО (+1,2%).

По классам значимое изменение средней удельной цены предложения в мае отмечено в эконом-классе (-1,2% к апрелю) и комфорт-классе (-2,1% к апрелю). Изменение средней удельной цены предложения в бизнес-классе находится в пределах погрешности.

СРЕДНЯЯ УДЕЛЬНАЯ ЦЕНА

предложения квартир на вторичном рынке Москвы по классам,
май 2015 г.



В предыдущем месяце в наиболее существенной степени скорректировалась цена в категории многокомнатных квартир. В мае же изменение цены в этом сегменте находилось в пределах погрешности. При этом по основным типам квартир изменение цены в мае было следующим: по однокомнатным квартирам (-1,8% к апрелю), по двухкомнатным квартирам (-0,9% к апрелю), по трехкомнатным квартирам (-1,6% к апрелю)

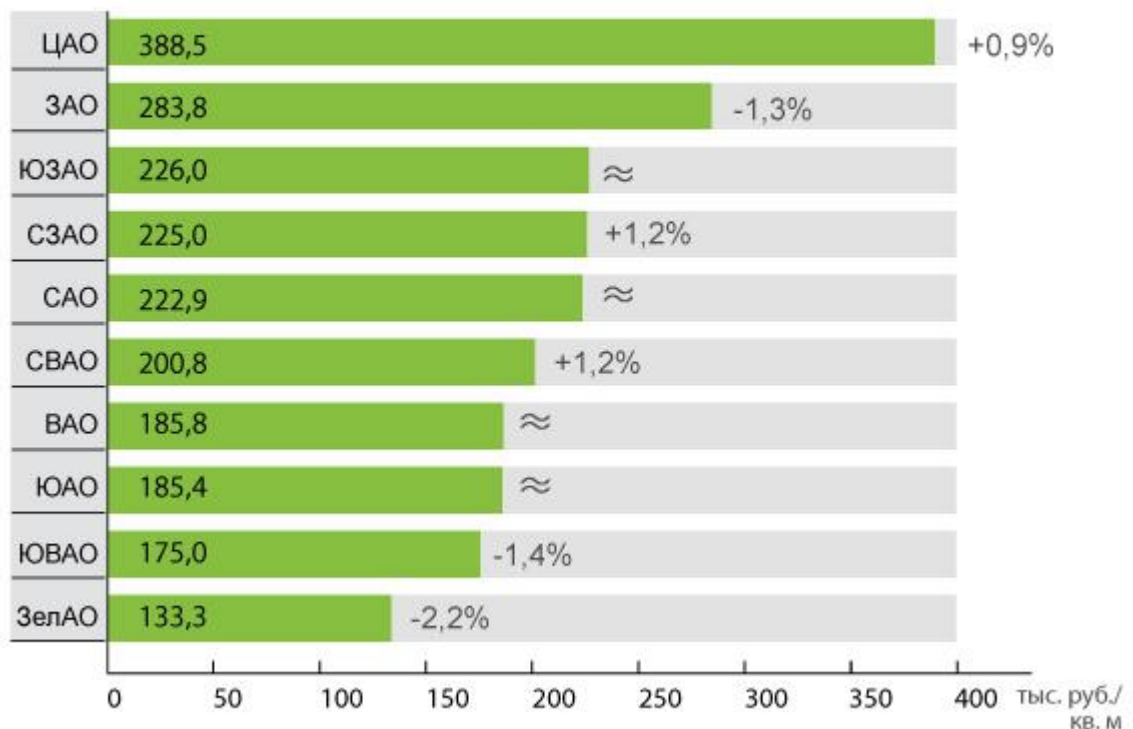


По типам домов наиболее значимое изменение средней удельной цены предложения отмечено в категории монолитных домов (-2,3% к апрелю). По остальным категориям изменение средней удельной цены предложения по итогам мая было следующим: панельные «хрущевки» (-1,5%), кирпичные «хрущевки» (-1%), панельные дома с малой кухней (-1,1%), панельные дома типовой планировки (-1,2%), панельные дома улучшенной планировки (-1,1%), монолитно-кирпичные дома повышенной комфортности (-1,1%). Наибольшее снижение цены в категории монолитных домов может объясняться тем, что это один из самых дорогих сегментов, который в текущих условиях испытывает сильную конкуренцию со стороны предложения новостроек.

Изменение средней удельной цены предложения по округам по итогам мая представлено на графике ниже.

СРЕДНЯЯ УДЕЛЬНАЯ ЦЕНА

предложения квартир на вторичном рынке Москвы по АО,
май 2015 г. (тыс.руб./кв.м)



Количество обращений по сегменту вторичной городской недвижимости в мае этого года было на 17% меньше, чем в мае 2014 года. При этом в структуре обращений увеличилась доля запросов «продать». Уменьшение покупательской активности существенно ощущается на вторичном городском рынке. На рынке преобладают альтернативные сделки. По данным УФРС г. Москвы количество зарегистрированных прав в мае 2015г. было меньше на 39% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.



Отдел исследований ГК «МИЭЛЬ»
109004, Москва, ул. Николаямская д. 40, стр. 1
e-mail: consulting@miel.ru
Телефон: +7 (495) 777-88-83

В первую неделю июня сразу несколько крупных банков объявили о снижении ипотечных ставок на вторичном рынке (ВТБ24, Райффайзенбанк, «Ханты-Мансийский банк Открытие» и «Абсолют»). Снижение ипотечных ставок должно оказать поддержку вторичному рынку, но в условиях сокращения покупательской способности существенного роста активности в летние месяцы ожидать не следует.

Расчеты выполнены в соответствии с методологическими рекомендациями по анализу рынка недвижимости Г.М.Стерника, принятыми Российской Гильдией Риэлторов