



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Май 2016

По данным отдела исследований группы компаний «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Московской области средняя удельная цена предложения в мае 2016г. уменьшилась на 1,1% и составила 85,1 тыс. руб. / кв.м. Объем предложения уменьшился на 5% и составил в мае 46,0 тыс. квартир.

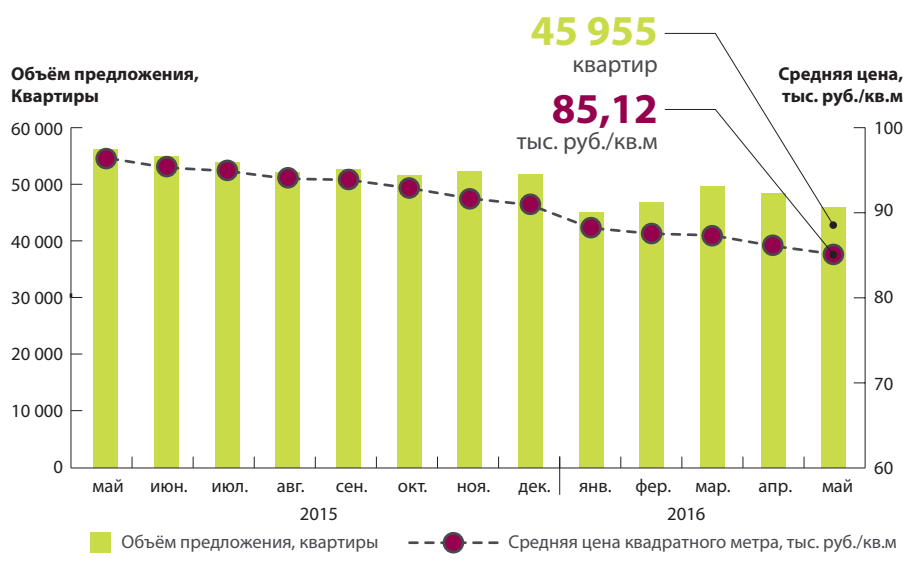
В мае 2016 года средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Московской области уменьшилась за счет изменения структуры предложения (немного уменьшилась доля предложения в наиболее дорогом, Ближнем поясе Подмоскovie). При этом изменение цены по каждому из поясов удаленности по итогам месяца находится в пределах погрешности.

Средняя удельная цена предложения по поясам удаленности в мае 2016 года составила:

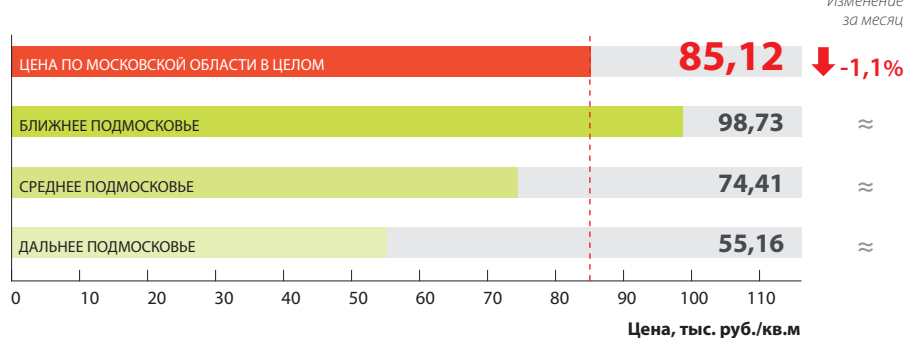
- Ближнее Подмоскovie: 98 731 руб./кв.м (изменение в пределах погрешности)
- Среднее Подмоскovie: 74 409 руб./кв.м (изменение в пределах погрешности)
- Дальнее Подмоскovie: 55 167 руб./кв.м (изменение в пределах погрешности)

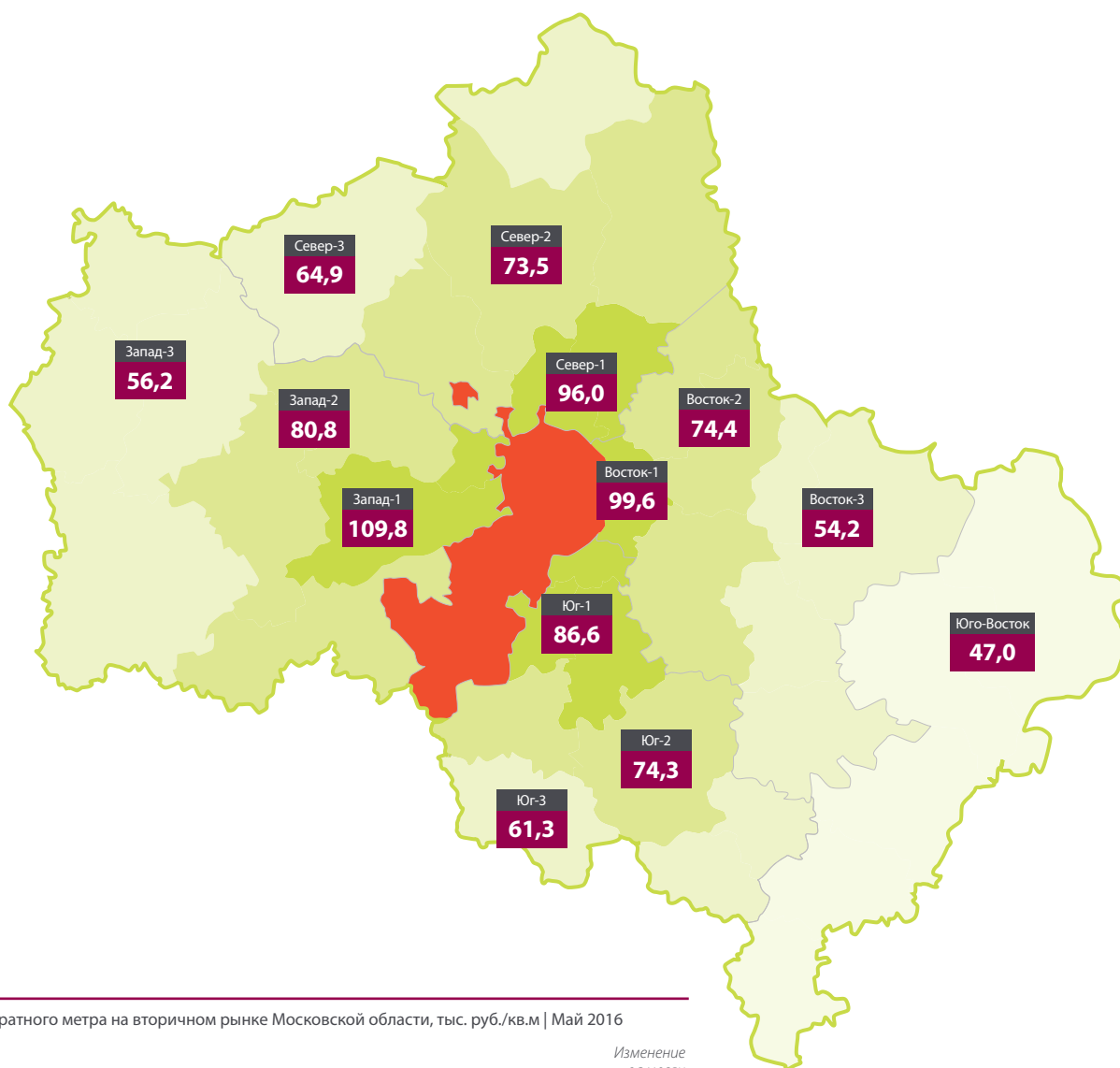
По типам домов значимое изменение цены в мае отмечено: в панельных домах с малой кухней (-2,1%), кирпичных домах с малой кухней (-1,9%), панельных домах типовой планировки (-1,5%). В меньшей степени, но все же скорректировалась также средняя цена предложения в кирпичных домах с большой кухней (-1,4%) и в панельных домах улучшенной планировки (-1,3%). Изменение средней удельной цены предложения по остальным типам домов по итогам мая находится в пределах погрешности.

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра

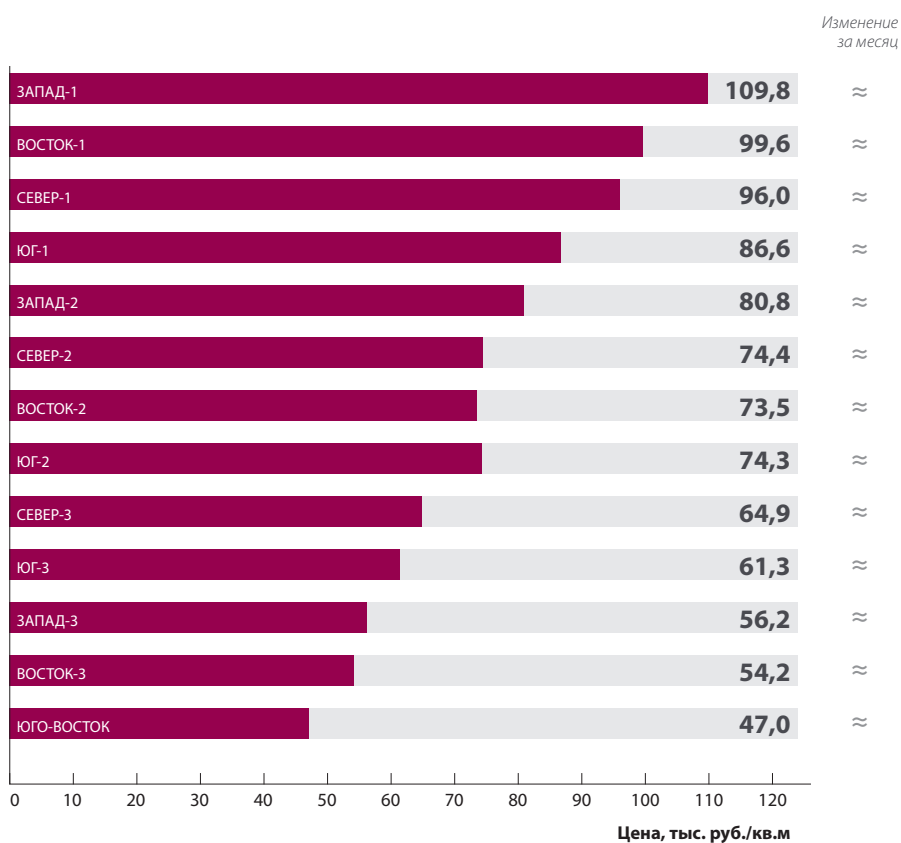


Цена предложения (руб. / кв.м) по поясам удаленности | Май 2016





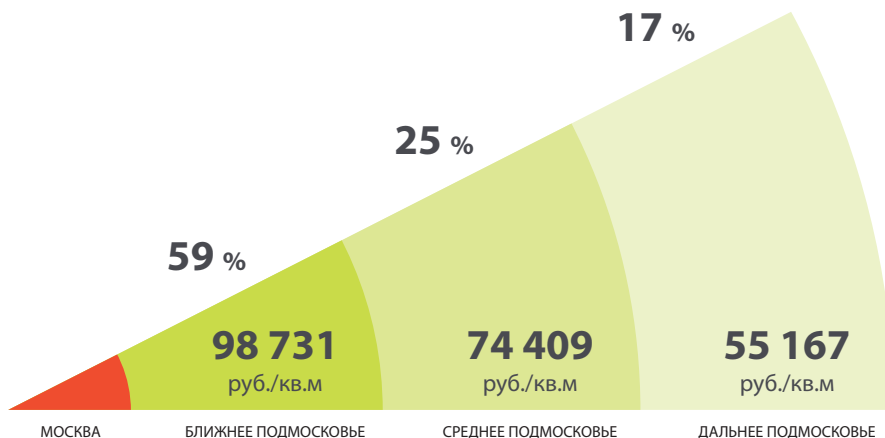
Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке Московской области, тыс. руб./кв.м | Май 2016





Объем предложения на вторичном городском рынке Московской области продолжает уменьшаться (в апреле на 2,5%, в мае – на 5%). Это связано с несколькими факторами:

- Сделки на рынке совершаются и часть объектов уходит с рынка по причине продажи
- Квартиры, которые приобретались с целью инвестирования, не выставляются на рынок по причине снижения рыночной цены



По поясам удаленности в наибольшей степени уменьшилось количество квартир в Ближнем Подмосковье (минус 6% к апрелю). В поясе среднего Подмосковья объем предложения сократился на 4,2%, а в поясе дальнего Подмосковья уменьшение объема предложения составило 2,2%.

ВЫВОДЫ

В течение нескольких последних месяцев средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Московской области уменьшается преимущественно за счет сокращения доли объектов в наиболее дорогом, ближнем поясе Подмосковья. Поскольку с момента максимальной цены (март-апрель 2015 года) цена предложения уже существенно скорректировалась, текущая коррекция наблюдается только по наименее ликвидным предложениям. При этом коррекция цены с весны прошлого года существенно отличается по отдельным локациям Московской области. Она зависит от транспортной доступности города и перспектив развития, от объема предложения новостроек в городе, от престижности и экологичности направления, от уровня цен в городе по сравнению с другими локациями и ряда других факторов. Так, например, в наибольшей степени скорректировалась цена в городах ближнего пояса северного направления (-10,7% к марту прошлого года), в то время как в поясе ближнего Подмосковья западного направления коррекция составила лишь 3,5% за тот же период.



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

ГК «МИЭЛЬ» — одна из самых крупных и опытных сетевых компаний российского рынка недвижимости. Основанная в 1990 году, сегодня ГК «МИЭЛЬ» объединяет более 120 офисов на территории РФ и за рубежом.

Группа компаний «МИЭЛЬ» оказывает полный комплекс риэлторских услуг: покупка и продажа квартир на первичном и вторичном (регулярном) рынке, продажа загородной недвижимости, продажа коммерческой недвижимости, аренда городской, загородной и коммерческой недвижимости, операции с элитным жильем и с недвижимостью за рубежом. Также в рамках группы развивается инвестиционно-девелоперское направление деятельности.

Общий портфель проектов «МИЭЛЬ» составляет около 2 млн кв. м. Среди крупнейших проектов, в которых группа компаний принимала активное участие, — ЖК «Гранд Парк», «Приват-Сквер», «Академический», «Фьюжн Парк», микрорайоны «Волжский», «Юбилейный», «Красная горка» и другие.



Группа компаний «МИЭЛЬ»

109004, Москва,
ул. Николаямская, д. 40, стр. 1
телефон: (495) 777 33 77
www.miel.ru

Отдел исследований

Оксана Витязева
Руководитель отдела
исследований
oksana.vityazeva@miel.ru
+7 495 777 33 77

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