



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Август 2016

По данным отдела исследований группы компаний «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Московской области средняя удельная цена предложения в августе 2016 года составила 83,9 тыс. рублей за кв. метр, что на 0,5% меньше, чем в июле. Объем предложения в целом по области практически не изменился и составил в августе 45,1 тыс. квартир.

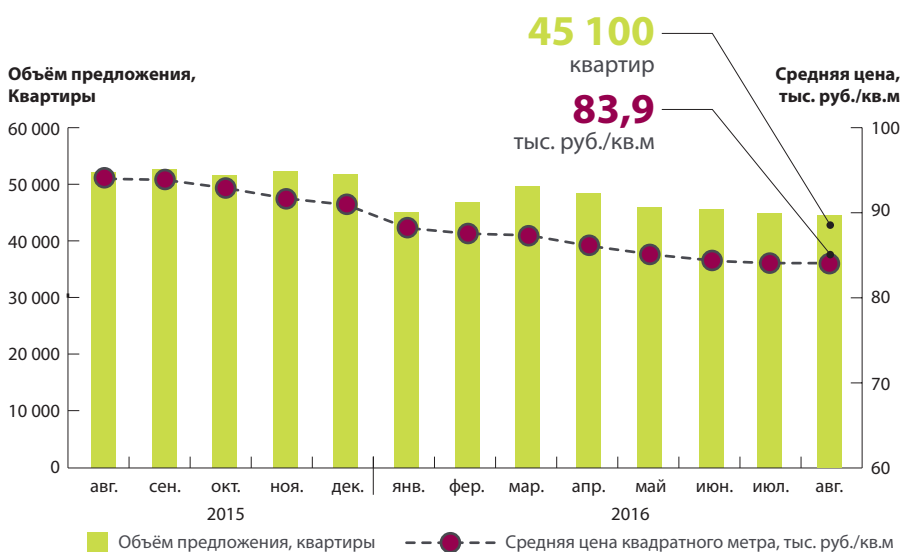
Вторичный рынок Московской области еще более инертен, чем вторичный рынок Москвы. Если в Москве цены начали корректироваться уже весной 2015 года, то на вторичном рынке Московской области коррекция началась только летом 2015 года и происходила постепенно. Лето 2016 года можно охарактеризовать как период стагнации цен, когда в течение трех месяцев на вторичном рынке Московской области ежемесячное изменение средней цены предложения по каждому из поясов удаленности находилось в пределах погрешности.

По итогам года (август 2016 к августу 2015) цена предложения скорректировалась в целом по области почти на 11%, в поясе ближнего Подмоскovie – на 7%, в поясе среднего Подмоскovie – на 5%, а в поясе дальнего Подмоскovie – всего на 1%.

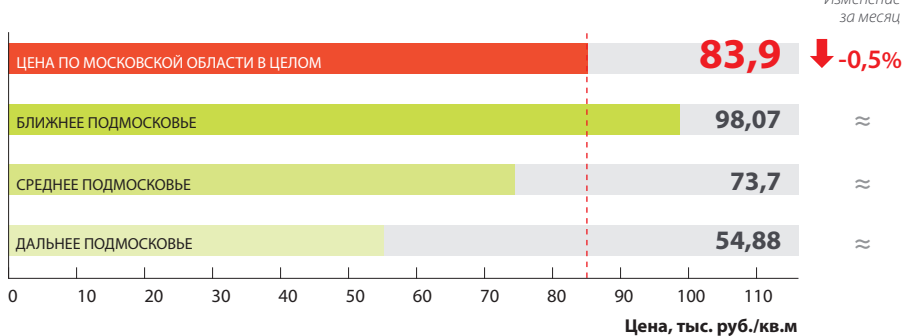
Средняя удельная цена предложения по поясам удаленности в августе 2016 года составила:

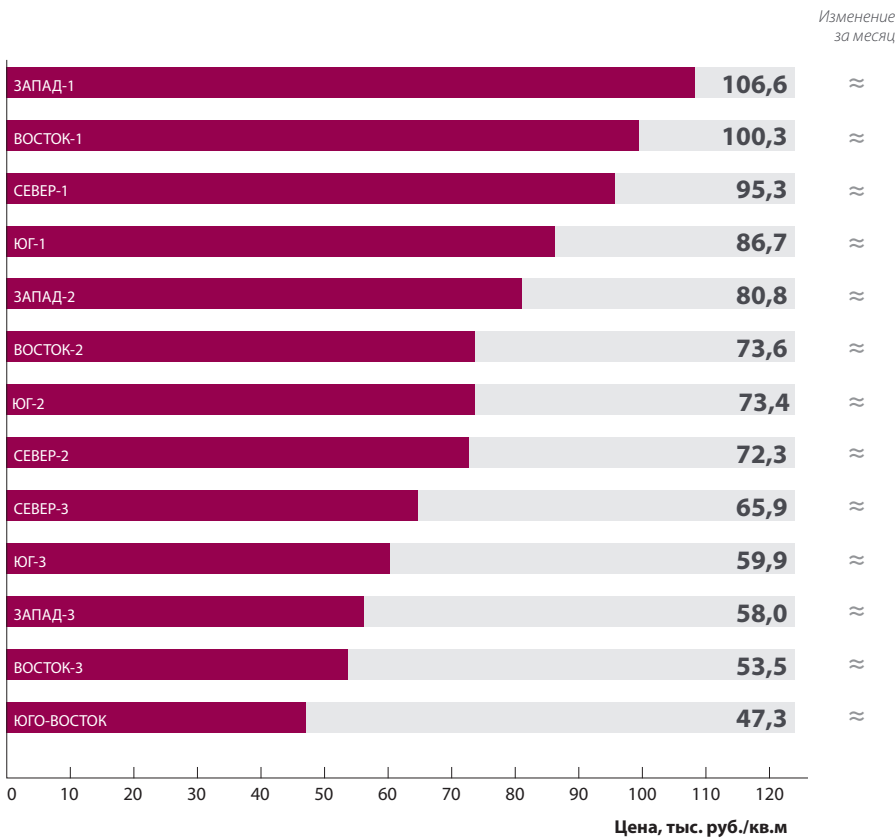
- в ближнем Подмоскovie – 98,074 тыс. рублей за кв. метр (изменение в пределах погрешности);
- в среднем Подмоскovie – 73,697 тыс. рублей за кв. метр (изменение в пределах погрешности);
- в дальнем Подмоскovie – 54,882 тыс. рублей за кв. метр (изменение в пределах погрешности).

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра | Август 2016



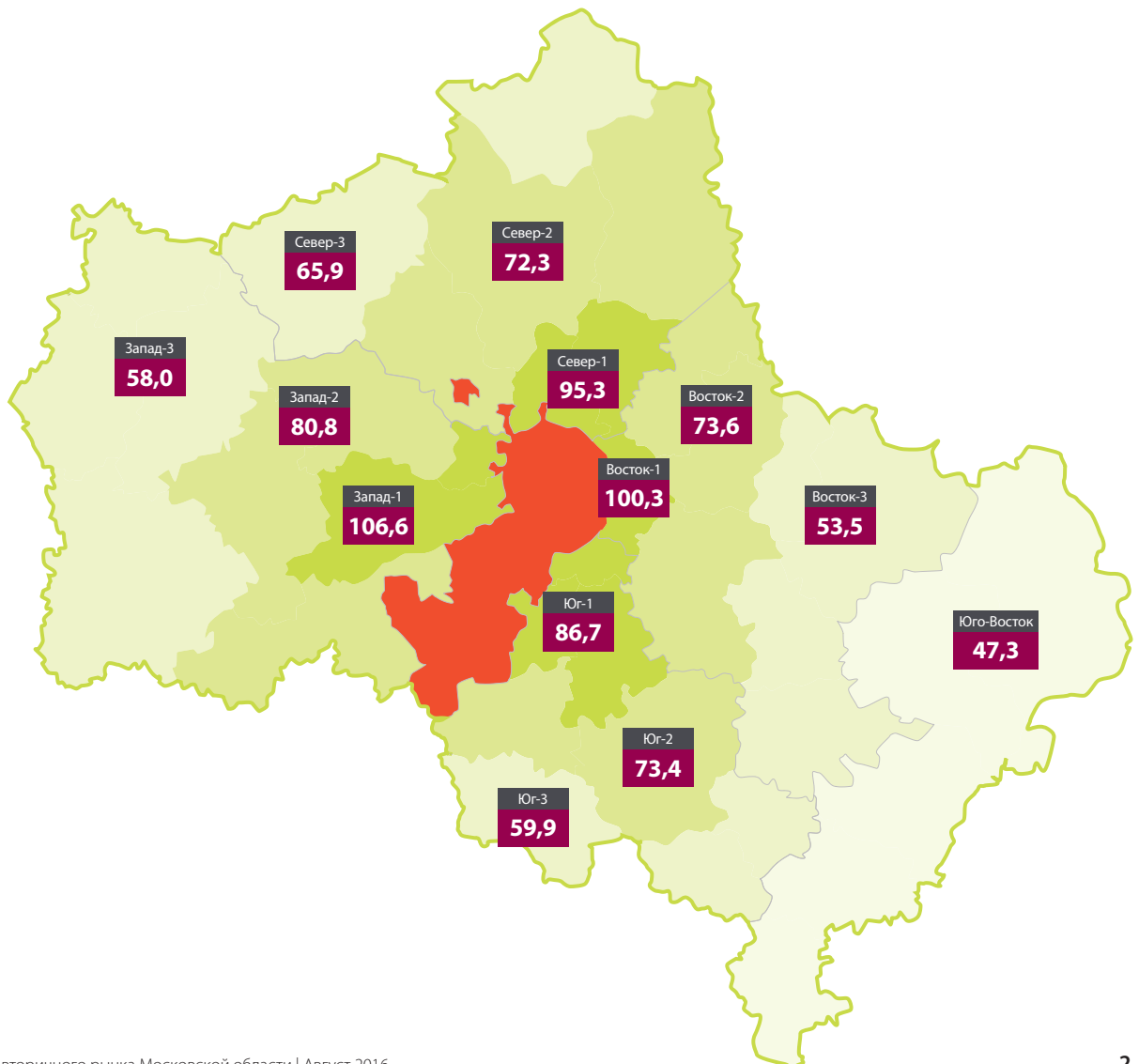
Цена предложения (руб. / кв.м) по поясам удаленности | Август 2016





Наибольшая коррекция цены предложения в поясе ближнего Подмосковья, несмотря на наибольший объем сделок, объясняется несколькими причинами:

- бóльшей конкуренцией со стороны новостроек – кроме большого предложения новостроек конкуренцию составляют также новые проекты комфорт-класса в старых границах Москвы;
- бóльшим объемом предложения на вторичном рынке по сравнению со средним и дальним поясами Подмосковья;
- бóльшим объемом инвестиционных квартир и квартир, приобретенных с целью сохранения рублевых сбережений в периоды резких колебаний курсов валют (этот объем квартир по большей части пока не выставляется на продажу, собственниками в ожидании увеличения цен в перспективе, но довольно часто случается так, что в недавно построенном доме предложения от собственников стоят дешевле, чем от застройщика).



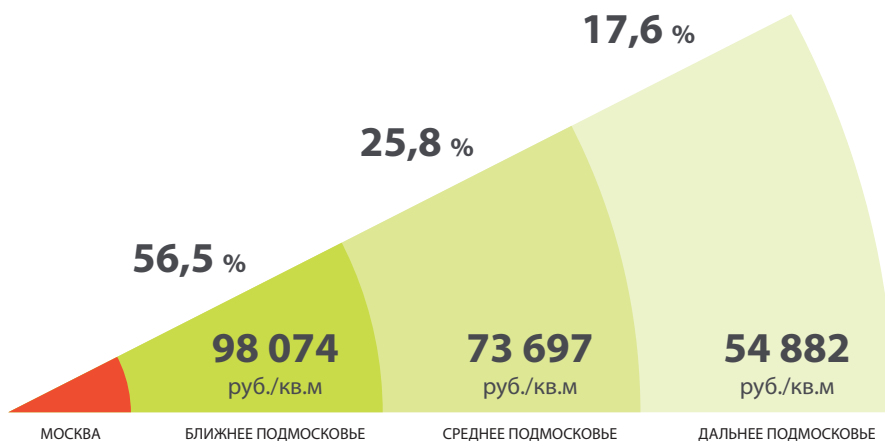


Объем предложения в целом по области по итогам августа 2016 года не изменился и составил 45,1 тыс. квартир.

При этом в ближнем Подмоскowie объем предложения уменьшился на 1%, в среднем Подмоскowie – не изменился, а в дальнем – увеличился на 2%.

Доля нового предложения вновь уменьшилась и составила 19%.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем предложения уменьшился на 13,5%.



ВЫВОДЫ

«Также как и на вторичном рынке квартир Москвы, в Московской области наблюдается тенденция уменьшения бюджета покупки. Спросом пользуются даже комнаты, особенно с бюджетом до 1,5 млн рублей в городах ближнего Подмоскowie», – комментирует Марина Толстик, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».

По данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», в структуре продаж на вторичном рынке Московской области в отличие от Московского рынка уже несколько месяцев первое место занимают однокомнатные квартиры. В августе их доля в структуре продаж составила 39%. На двухкомнатные квартиры пришлось 32% продаж, на трехкомнатные – 23%, на многокомнатные – 4% и 2% – на комнаты.

Также как и на вторичном рынке Москвы, на рынке Подмоскowie значительная часть сделок проходит с дисконтом, величина которого зависит от объема предложения в городе на вторичном рынке и конкуренции со стороны сегмента новостроек. В то же время в связи с уменьшением уровня цен собственники квартир не торопятся выставлять их на продажу в ожидании лучших перспектив, что отражается на динамике объема предложения.

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 100 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.