



## ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Сентябрь 2016

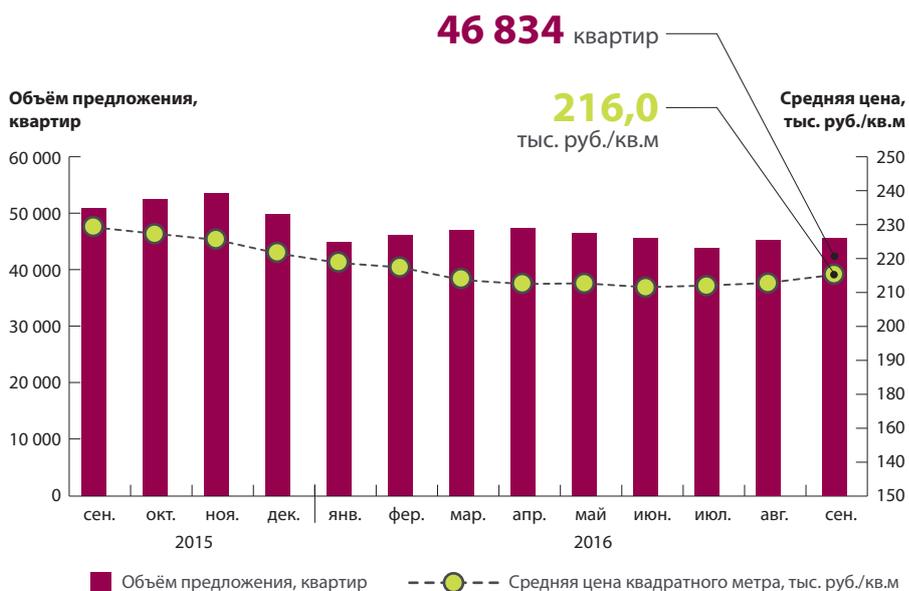
По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ» средняя удельная цена предложения в рублях на вторичном рынке Москвы в сентябре увеличилась на 0,7% и составила 216,0 тыс. рублей за кв. метр. Объем предложения увеличился на 2,5% и составил 46,8 тыс. квартир.

### ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Динамика средней удельной цены предложения на фоне изменения объема предложения на вторичном рынке Москвы представлена на графике.

На вторичном рынке **Новой Москвы** средняя удельная цена предложения в сентябре практически не изменилась и составила 111,3 тыс. рублей за кв. метр.

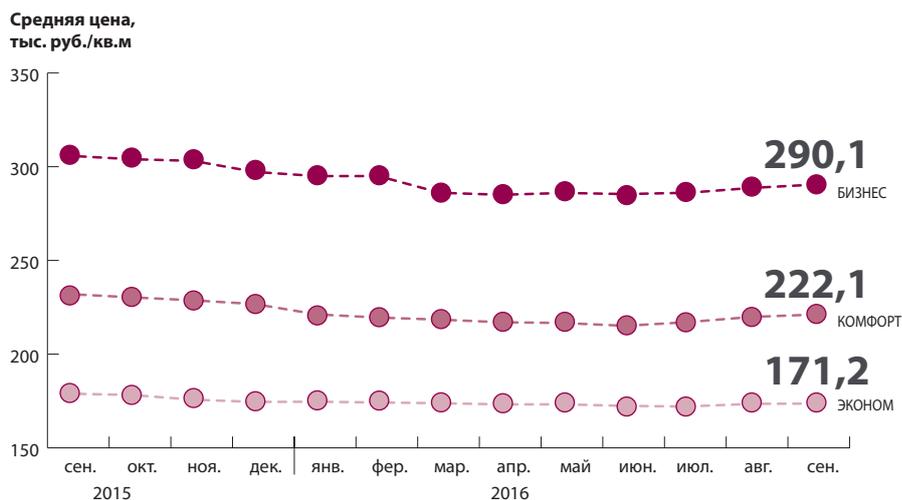
Динамика объёма предложения и средней цены квадратного метра



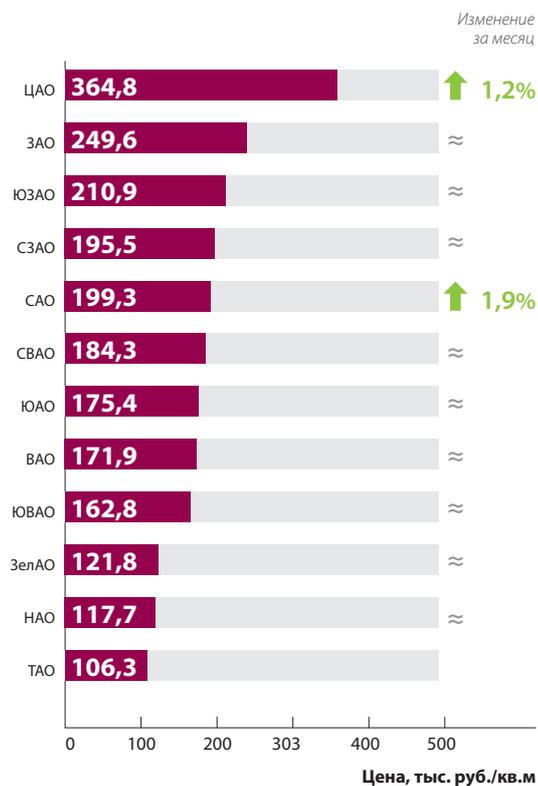
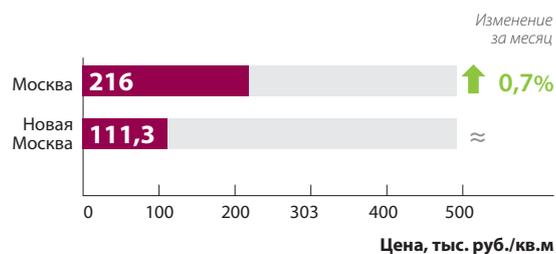
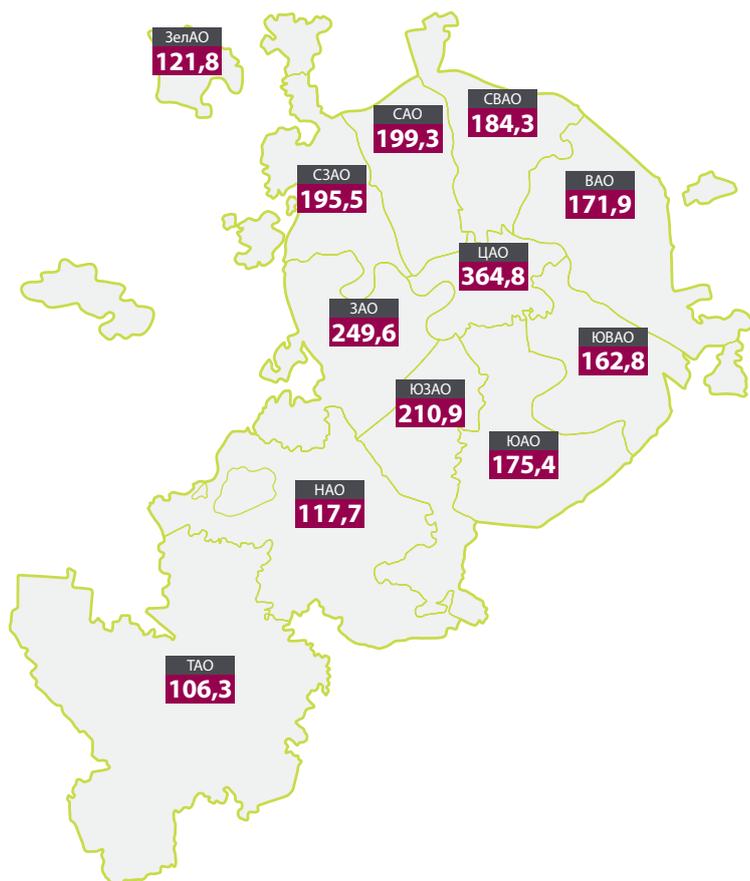
Изменение цены предложения по классам качества в сентябре было разнонаправленным: в экономклассе отмечено небольшое снижение (минус 0,4%), в комфорт-классе средняя цена предложения, наоборот, увеличилась (плюс 1,7%) преимущественно за счет предложения в монолитных домах, а в бизнес-классе практически не изменилась. Динамика цены по классам отражена на графике.

По округам Москвы значимое изменение средней удельной цены предложения в сентябре отмечено в ЦАО (плюс 1,2%) и САО (плюс 1,9%). В остальных округах изменение цены предложения по типам домов находится в пределах погрешности. Итоговое значение средней удельной цены предложения по округам в сентябре 2016 представлено на графике ниже.

Динамика средней цены квадратного метра по классам, тыс. руб./кв.м



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

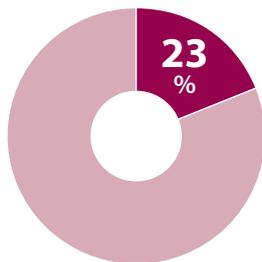


# ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже



Доля нового предложения



Объем предложения на вторичном рынке Москвы в сентябре увеличился на 2,5% по сравнению с августом и составил 46,8 тыс. квартир. При этом доля нового предложения (впервые выставленного в отчетном месяце) значительно увеличилась и составила 23% (на уровне марта 2016 года).

Изменение объёма предложения по классам



## ВЫВОДЫ

«На вторичном рынке Москвы сохраняется разрыв между ожиданиями продавцов и запланированным бюджетом покупателей. Изменилась стратегия покупателей – они готовы дольше искать свой вариант и не готовы брать дополнительную кредитную нагрузку (покупатели, неограниченные временными рамками). Если же покупатель ограничен временными рамками, то он в обычном режиме совершает сделку, то есть выбирает объект с максимальным соотношением цены и качества», – подводит итог Марина Толстик, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».

Вымывание наиболее ликвидных объектов, а также выставление на рынок более дорогих объектов привело в сентябре к увеличению цены предложения в комфорт-классе.

По данным операций «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» на вторичном рынке Москвы в сентябре 37% продаж пришлось на бюджет до 6 млн рублей. В категории до 6 млн рублей почти треть сделок пришлось на небольшие двухкомнатные квартиры в «хрущевках» и панельных домах с малой кухней.

В результате средний чек сделки уменьшился до 8,5 млн рублей, что на 11% меньше, чем в августе и на 17% меньше, чем в сентябре прошлого года. Значительное уменьшение среднего чека сделки связано как с увеличением доли однокомнатных квартир в структуре сделок в сентябре, так и с ограниченным запланированным бюджетом покупателей в массовом сегменте.

При этом средний чек сделки по однокомнатным квартирам уменьшился на 4% по сравнению с августом и составил 5,7 млн руб., по двухкомнатным увеличился на 2% и составил 8,9 млн, а по трехкомнатным квартирам средний чек уменьшился на 11% и составил в сентябре 11,9 млн руб.

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.