



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ Сентябрь 2016

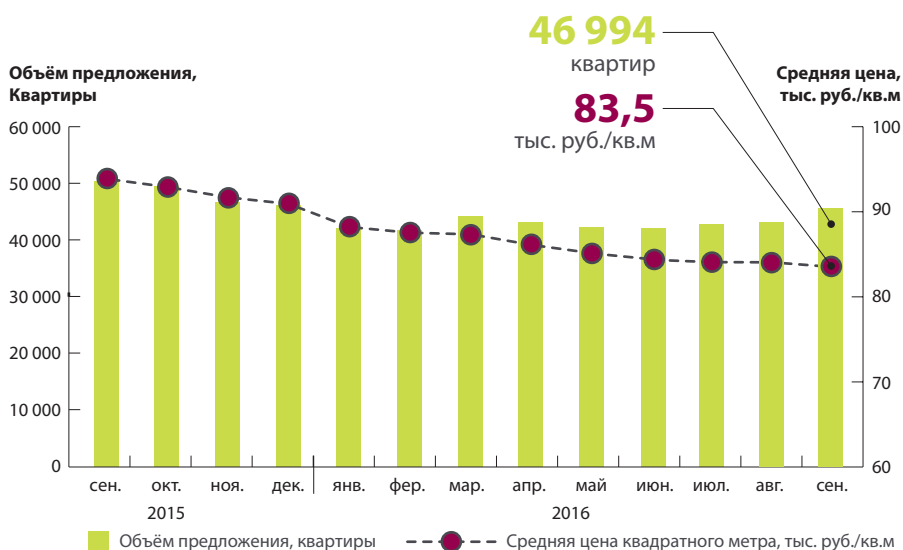
По данным отдела исследований группы компаний «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Московской области средняя удельная цена предложения в сентябре 2016 года уменьшилась еще на 0,5% и составила 83,5 тыс. рублей за кв. метр. Объем предложения в целом по области увеличился по итогам сентября на 4,2% и составил в сентябре 46,994 тыс. квартир.

По каждому из поясов удаленности изменение средней удельной цены предложения по итогам месяца находится в пределах погрешности. Небольшое уменьшение средней цены предложения в целом по области вызвано небольшим уменьшением доли предложений в наиболее дорогом, ближнем поясе Подмосковья.

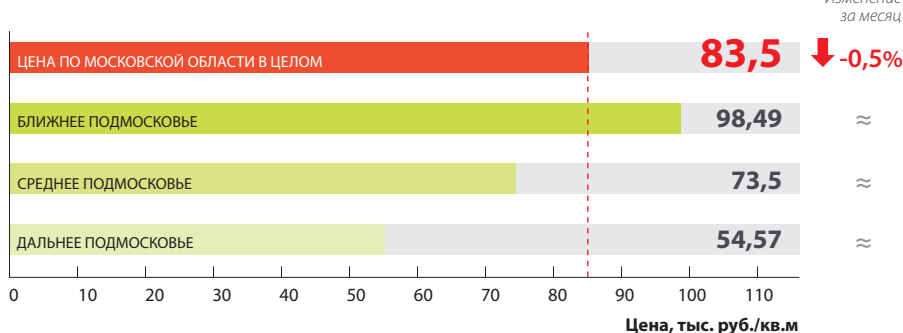
Средняя удельная цена предложения по поясам удаленности в сентябре 2016 года составила:

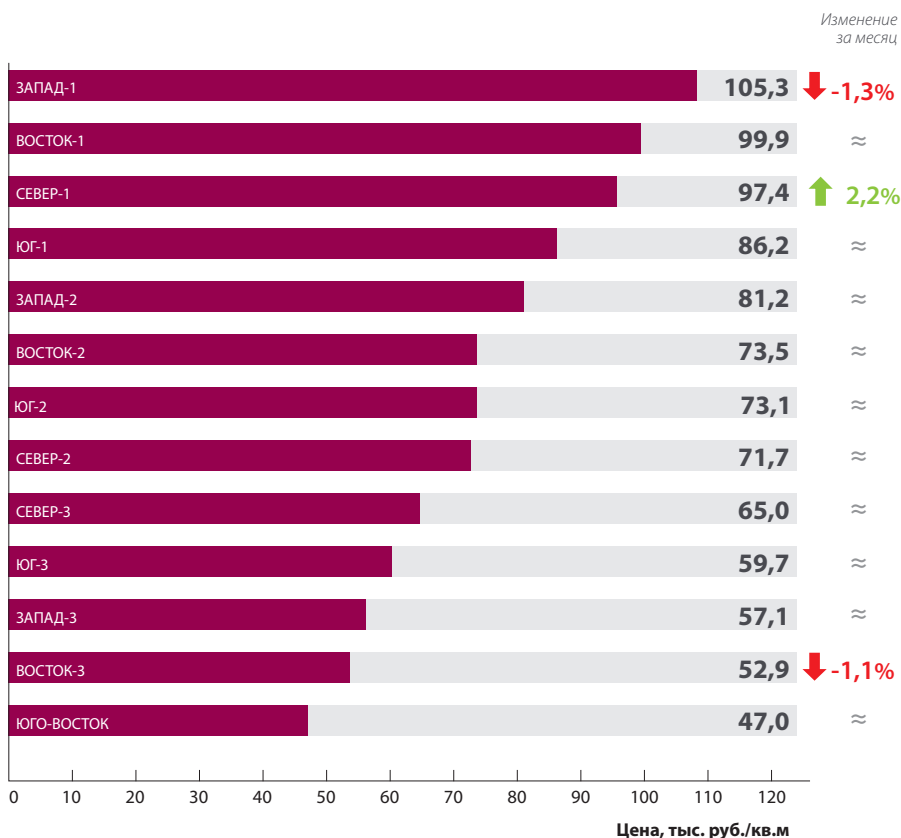
- в ближнем Подмосковье – 98,488 тыс. рублей за кв. метр (изменение в пределах погрешности);
- в среднем Подмосковье – 73,529 тыс. рублей за кв. метр (изменение в пределах погрешности);
- в дальнем Подмосковье – 54,567 тыс. рублей за кв. метр (изменение в пределах погрешности).

Динамика объёма предложения и средней цены квадратного метра | Сентябрь 2016

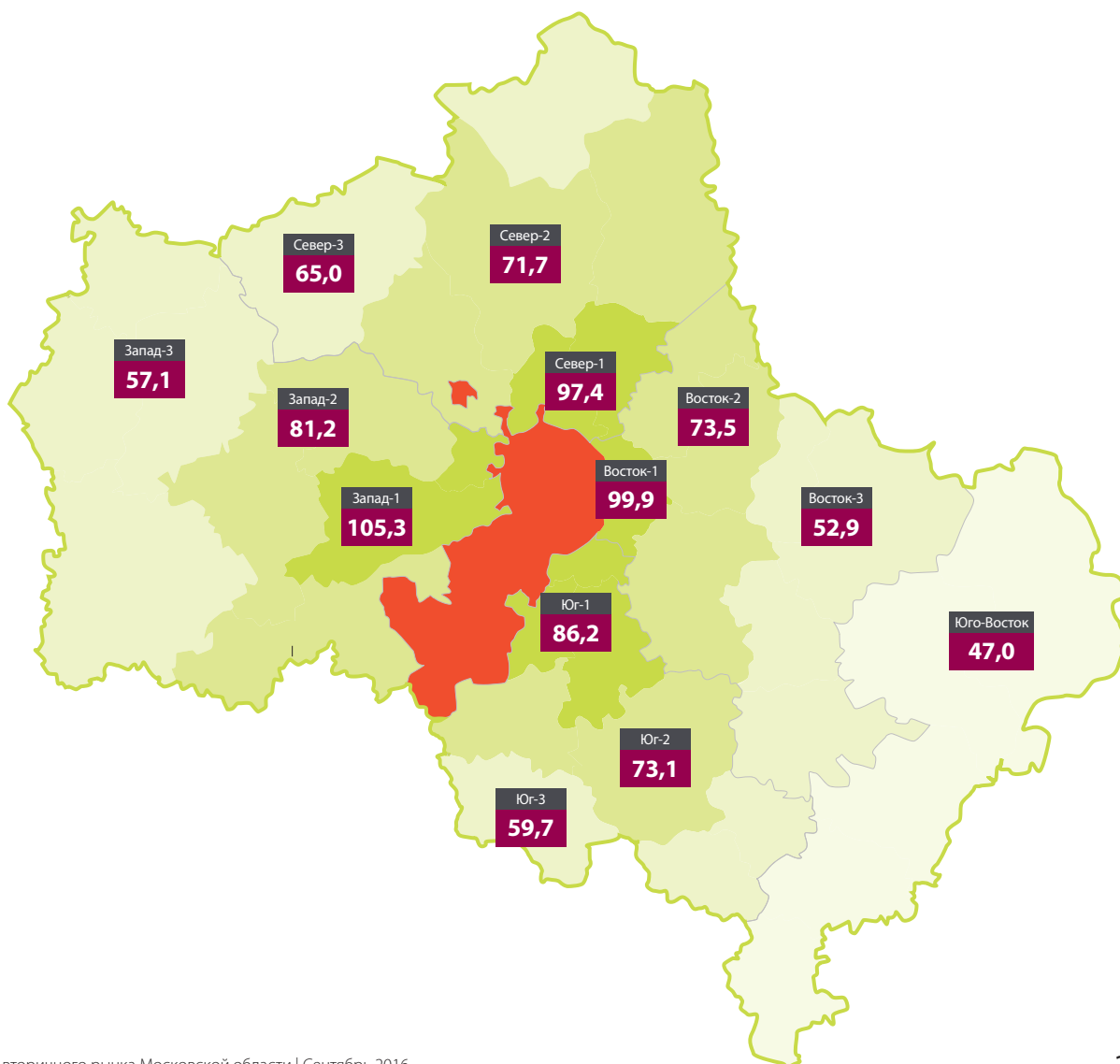


Цена предложения (руб. / кв.м) по поясам удалённости | Сентябрь 2016





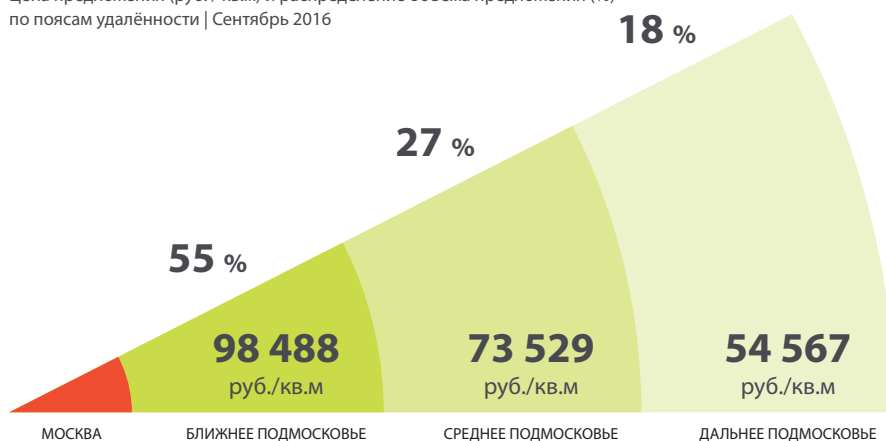
Однако небольшое снижение цены предложения в сентябре отмечено в городах ближнего пояса западного направления (минус 1,3%) и дальнего пояса восточного направления (минус 1,1%). Снижение цены предложения в этих локациях вызвано большим объемом предложения, как на вторичном рынке, так и высокой конкуренцией со стороны сегмента новостроек. А вот в ближних городах северного направления за исключением города Мытищи, наоборот, наблюдался рост средней цены предложения (плюс 2,2%). Рост цены предложения в таких городах как Химки, Лобня, Долгопрудный, Ивантеевка, Пушкино, Сходня связан с вымыванием наиболее ликвидных предложений.



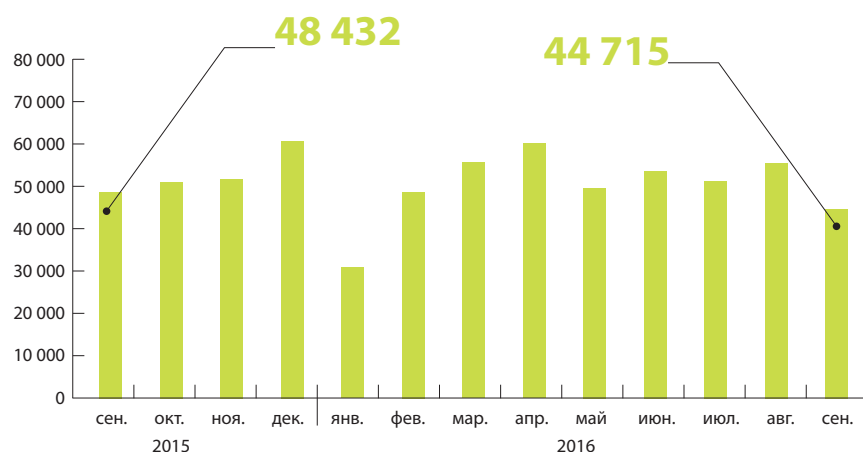


Объем предложения в целом по области по итогам сентября 2016 года увеличился на 4,2% и составил 46,99 тыс. квартир. При этом в ближнем Подмоскowie объем предложения увеличился на 2%, а в среднем и дальнем – сразу на 6%.

Доля нового предложения повысилась и составила 23%.



Сентябрь 2016 года можно назвать месяцем активизации продавцов. Активность же покупателей, выраженная в показателях сделок по данным Росреестра Московской области, уменьшилась по сравнению с августом на 12,9%. По сравнению с сентябрем прошлого года было зарегистрировано на 8% меньше прав на жилые помещения.



Примечание: УФРС Московской области публикует ежемесячные данные по зарегистрированным правам на жилую недвижимость не только по договорам купли-продажи (мены), как в Москве, а по всем типам перехода прав в целом (в т.ч. дарения, наследования и пр.).

Данные Росреестра по Московской области	август 2016	сентябрь 2016	Изменение за месяц	янв-сент 2015	янв-сент 2016	Изменение за период
Общее количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве	7 727	7 931	2,6%	70 099	72 063	2,8%
Общее количество зарегистрированных прав на жилые помещения	51 353	44 715	-12,9%	508 799	439 607	-13,6%

ВЫВОДЫ

«На вторичном рынке Московской области, также как и на вторичном рынке Москвы, в сентябре 2016 года было зарегистрировано меньше сделок с жилой недвижимостью, чем в августе 2016 года на 12,9%. Однако в отличие от вторичного рынка Москвы, где наблюдается увеличение количества сделок по итогам 9 месяцев (плюс 13% к аналогичному периоду прошлого года), вторичный рынок Московской области демонстрирует отрицательную динамику (минус 13,6%). При этом, несмотря на уменьшение количества сделок в Московской области и совсем небольшой рост ДДУ, количество ипотечных сделок в Московской области увеличилось на 11%. Это свидетельствует об увеличении доли ипотечных сделок в 2016 году на вторичном рынке Московской области», – комментирует Татьяна Саксонцева, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».

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 несёт ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчете.