



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Октябрь 2016

По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ» объем предложения на вторичном рынке Москвы увеличился по итогам месяца на 1,5% и составил 47,5 тыс. квартир. Средняя удельная цена предложения в рублях на вторичном рынке Москвы в октябре уменьшилась на 1,5% и составила 212,7 тыс. рублей за кв. метр.

ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

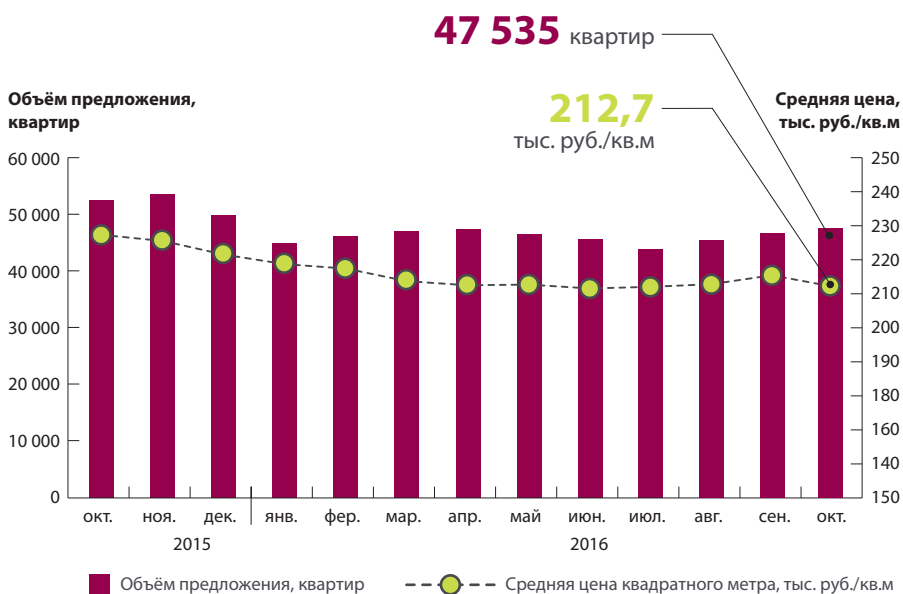
С начала года средняя удельная цена предложения в рублях на вторичном рынке Москвы уменьшилась на 4%.

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 октябре вновь практически не изменилась и составила 110,8 тыс. рублей за кв. метр, уменьшение цены предложения с начала года составило 1%.

Уменьшение цены по классам качества жилья в октябре отмечено в комфорт-классе на 1,3% (219,2 тыс. рублей за кв. метр) и бизнес-классе – почти на 2% (284,6 тыс. рублей за кв. метр). В экономклассе в октябре цена предложения практически не изменилась и составила 170,7 тыс. рублей за кв. метр.

Динамика объёма предложения и средней цены квадратного метра

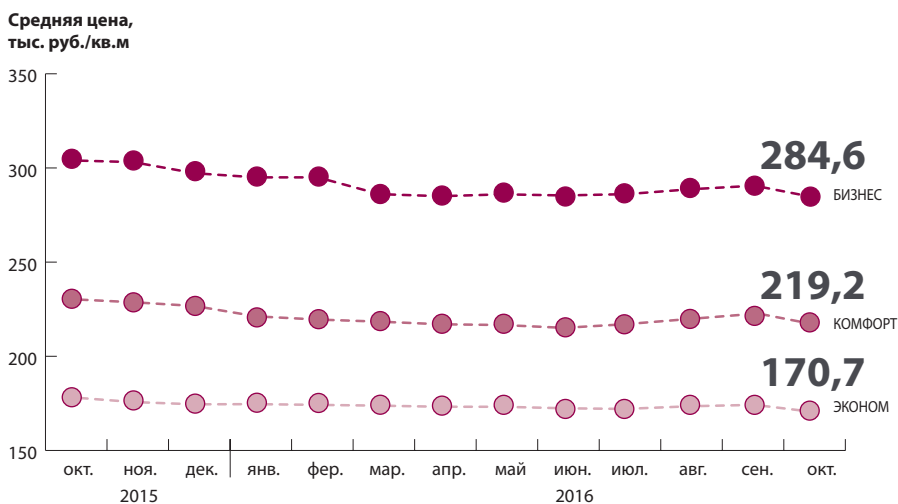


Стабильность цены предложения в экономклассе объясняется тем, что в текущих экономических условиях востребованность наиболее доступных по цене объектов остается на высоком уровне (в октябре по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ» доля покупок с бюджетом до 6 млн рублей составила 34% в структуре продаж). С начала года доля этой категории в структуре продаж сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Москвы увеличилась с 27% в январе 2016 года до 34% в октябре 2016 года. Средняя цена предложения в экономклассе с начала года уменьшилась на 2,2%.

В комфорт-классе, после кратковременного увеличения цены предложения в сентябре, в ожидании сезонного повышения покупательской активности, в октябре, на фоне неоправданных ожиданий, цена практически «откатилась» к уровню августа. Уменьшение средней цены предложения в комфорт-классе с начала года составило 3,3%.

В бизнес-классе, после полугодичного «топтанья на месте», средняя цена предложения наконец-то несколько уменьшилась. Возможно, некоторые продавцы таких квартир, на фоне высокой конкуренции,

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

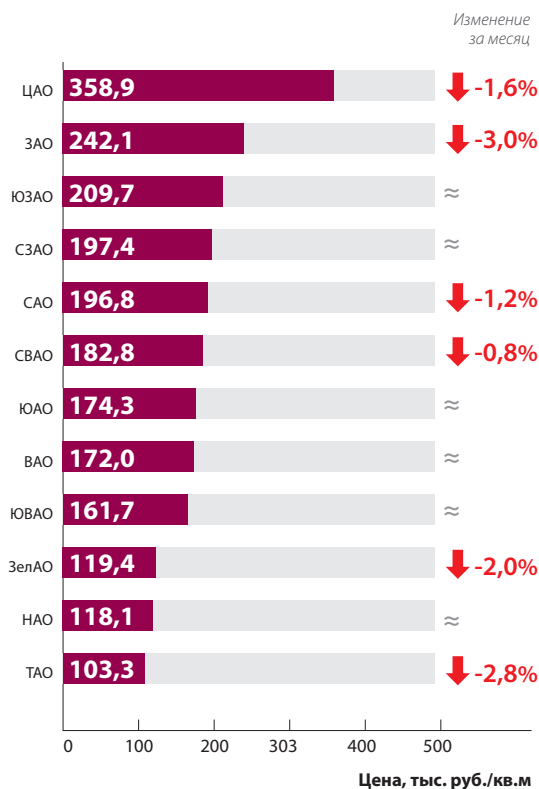
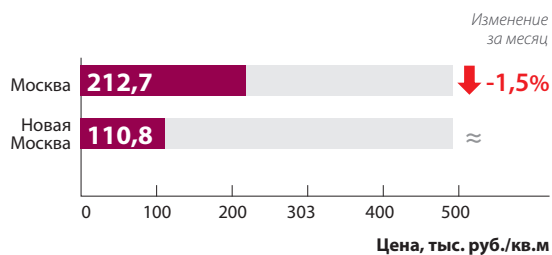
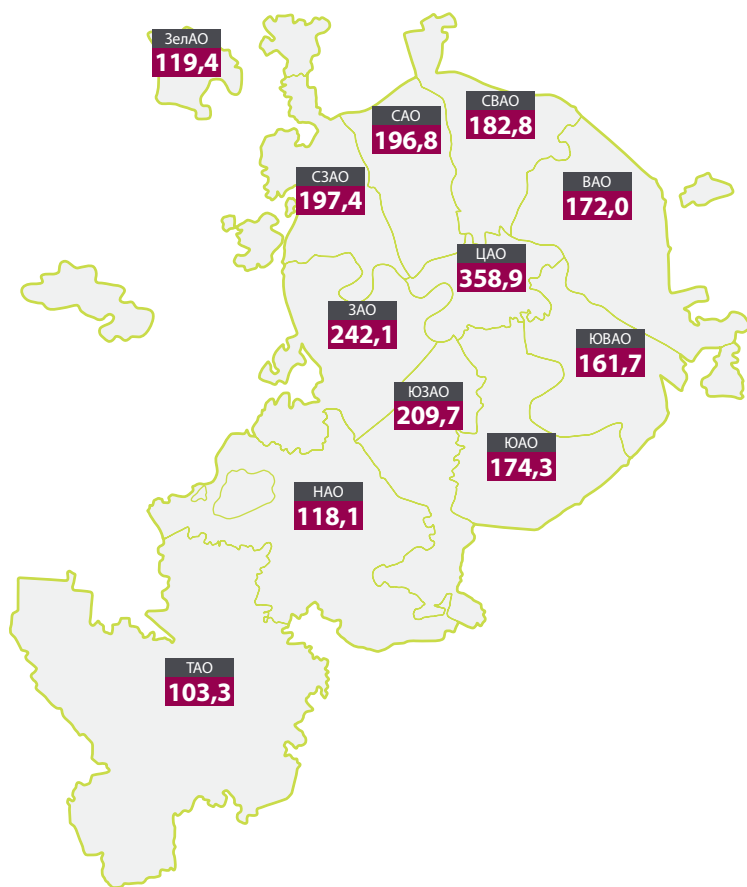


начали менять тактику поведения и соглашаться с реалиями рынка. Уменьшение средней цены предложения в бизнес-классе с начала года составило 4,2%.

По округам Москвы уменьшение средней удельной цены предложения в октябре отмечено в половине округов: ЗАО (минус 3%), ТАО (минус 2,8%), ЗелАО (минус 2%), ЦАО (минус 1,6%), САО (минус 1,2%) и СВАО (минус 0,8%). В остальных округах изменение цены предложения находится в пределах погрешности.

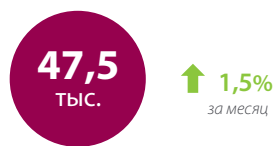
Итоговое значение средней удельной цены предложения по округам в октябре 2016 представлено на графике ниже.

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

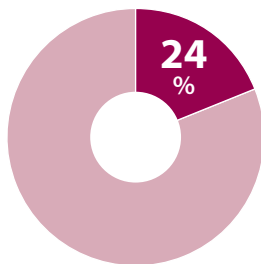


ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже



Доля нового предложения



Изменение объёма предложения по классам



Объём предложения на вторичном рынке Москвы в октябре увеличился на 1,5% и составил 47,5 тыс. квартир. При этом в экономклассе объём предложения увеличился по итогам месяца на 1,6%, в комфорт-классе – на 1,9%, а в бизнес-классе – на 0,9%.

Доля нового предложения (впервые выставленных на продажу объектов в отчетном месяце) остается на высоком уровне и составила в октябре 24% (на уровне марта и сентября 2016 года). Стоит отметить, что в структуре предложения снижается количество инвестиционных квартир. Собственники, понимая, что доход от продажи жилья будет незначительным, снимают квартиры с экспозиции.

ВЫВОДЫ

По данным операций «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» на вторичном рынке Москвы средний чек сделки (средняя цена проданных квартир) в октябре увеличился сразу с 8,5 млн до 10 млн рублей, преимущественно за счет увеличения в структуре продаж доли многокомнатных квартир (с 3% в сентябре до 7% в октябре) и квартир более высокого ценового сегмента. При этом в октябре сохранился спрос на бюджетные объекты стоимостью до 6 млн рублей, то есть квартиры экономкласса. Доля этой категории квартир составила 34% в структуре продаж.

Средняя цена продажи однокомнатных квартир увеличилась в октябре на 7% и составила 6,125 млн рублей, двухкомнатных – на 6% (9,469 млн рублей), а средняя цена продажи трехкомнатных квартир была максимальной с начала года и составила в октябре 15,296 млн рублей.

«Количество зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи и мены по данным Росреестра Москвы в октябре уменьшилось по сравнению с сентябрем на 8% и составило 8062. При этом январь-октябрь 2016 года по количеству зарегистрированных прав был на 10% лучше аналогичного периода прошлого года. Это связано с частичной реализацией отложенного в 2015 году спроса, а также с уменьшением ставок по ипотеке на вторичном рынке по сравнению с прошлым годом», – подводит итог Марина Толстик, 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 несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчете.