



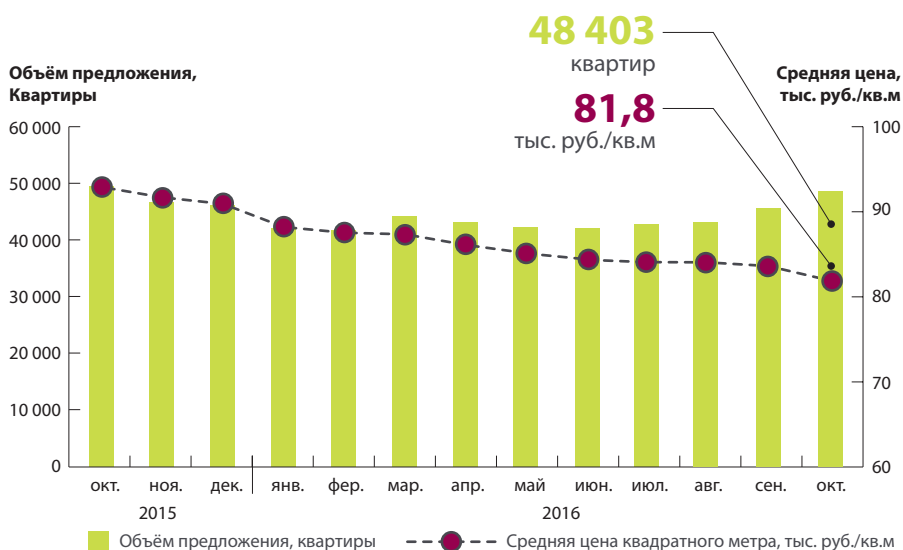
ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ Октябрь 2016

По данным отдела исследований группы компаний «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Московской области средняя удельная цена предложения в октябре 2016г. уменьшилась на 2% и составила 81,8 тыс. руб. за кв.м. Объем предложения в целом по области увеличился по итогам месяца на 3% и составил в октябре 48,403 тыс. квартир.

Средняя удельная цена предложения в целом по Московской области уменьшилась по итогам октября на 2% на фоне роста объема предложения. При этом в ближнем поясе Подмосковья цена предложения уменьшилась на 1,2%, в среднем поясе – уменьшилась на 1%, а в дальнем поясе Подмосковья изменение цены предложения находится в пределах погрешности.

Дополнительное влияние на уменьшение средней цены предложения по области в целом вновь оказало изменение структуры предложения (вновь уменьшилась доля предложения в наиболее дорогом, ближнем поясе Подмосковья).

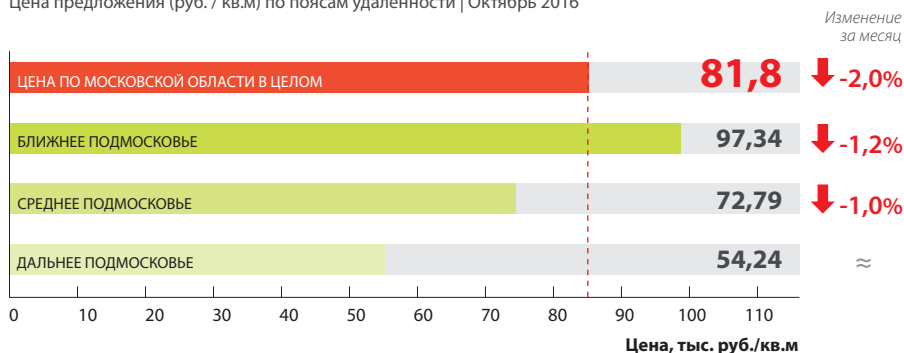
Динамика объёма предложения и средней цены квадратного метра | Октябрь 2016



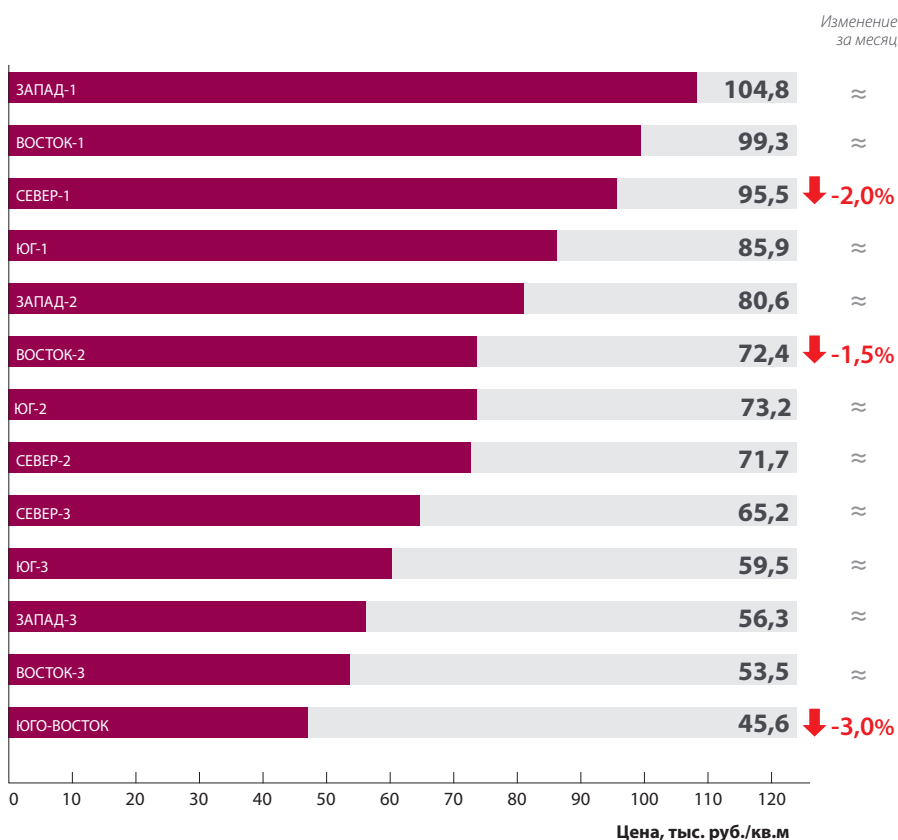
Средняя удельная цена предложения по поясам удаленности в октябре 2016 года составила:

- ближнее Подмосковье: 97 338 руб. за кв.м (минус 1,2% к сентябрю)
- среднее Подмосковье: 72 787 руб. за кв.м (минус 1% к сентябрю)
- дальнее Подмосковье: 54 243 руб. за кв.м (изменение в пределах погрешности)

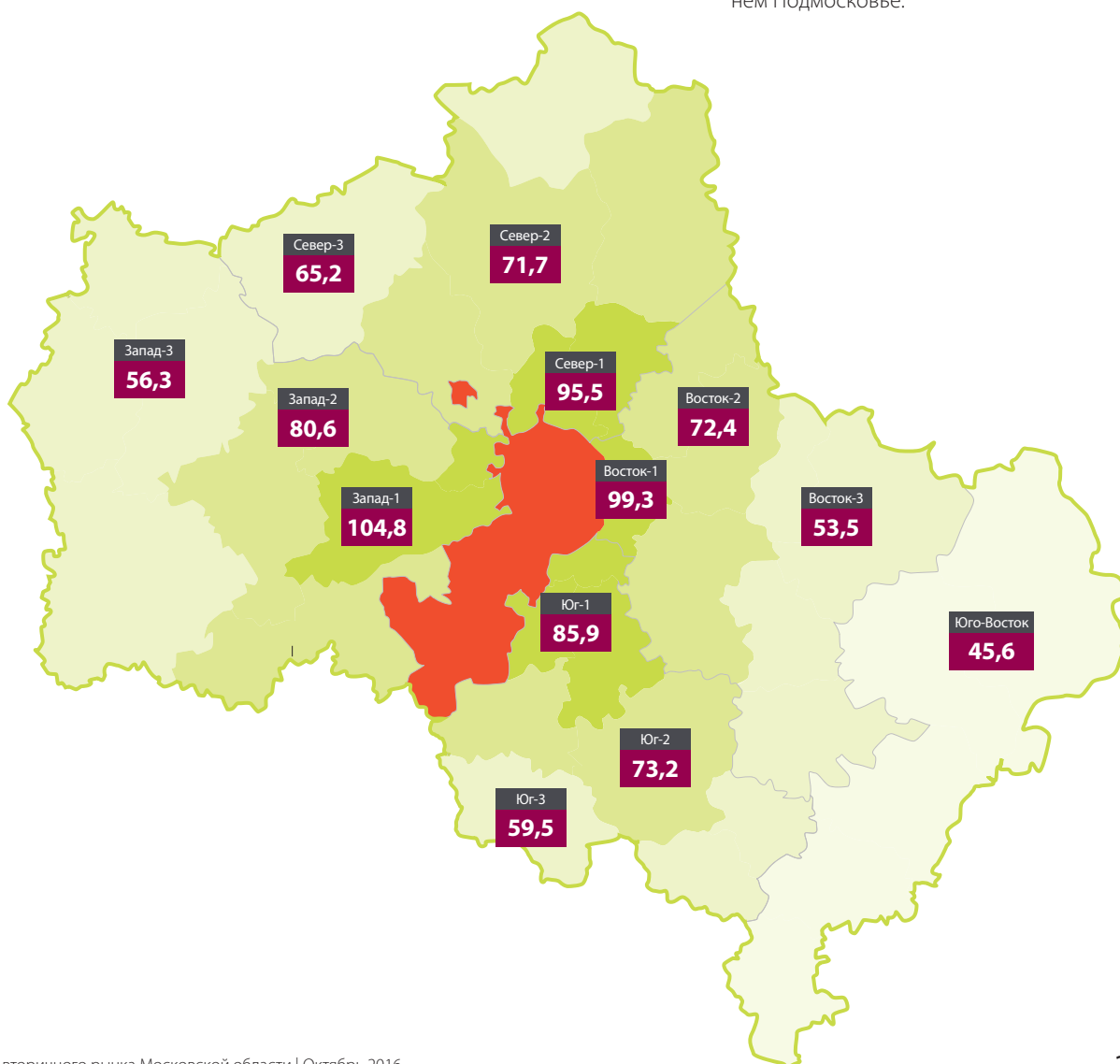
Цена предложения (руб. / кв.м) по поясам удалённости | Октябрь 2016



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



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



Если посмотреть на изменение цены предложения в отдельных локациях, то уменьшение цены в поясе ближнего Подмосковья произошло преимущественно за счет городов северного направления, а именно: Химки (минус 2,2%), Мытищи (минус 1,7%), Королев (минус 1,9%), Ивантеевка (минус 2%). В этих городах вторичный рынок испытывает сильную конкуренцию со стороны сегмента новостроек. На западном направлении ближнего Подмосковья продолжает снижаться цена в Красногорске (минус 2,3%). На восточном направлении ближнего Подмосковья средняя цена предложения уменьшилась в Люберцах (минус 1,5%) и Железнодорожном (минус 1,8%). То есть в городах с высоким объемом предложения на рынке новостроек и более высокой стоимостью жилья. Так, например, цены на квартиры в Балашихе ниже, чем в Мытищах, и спрос в октябре там был намного выше. То есть покупатели выбирают объекты с максимальным соотношением цена-качество. В тоже время цены на жилье в Москве также значительно снизились. Разница в стоимости квартир в спальных районах столицы и некоторых городах ближнего Подмосковья сократилась. Поэтому, сравнивая цены, определенный пул покупателей решают все же приобрести жилье в столице, а не в ближнем Подмосковье.

В среднем поясе Подмосковья уменьшение цены предложения произошло преимущественно в восточном направлении: Раменское (минус 2%), Жуковский (минус 1,2%), Бронницы (минус 3%), Ногинск (-1%). На наш взгляд, это может быть связано с тем, что в ближнем поясе Подмосковья как на первичном, так и на вторичном рынке, появились более доступные по цене объекты, и покупатели отдают

предпочтение именно им, а не квартирам в среднем поясе Подмосковья. Это привело к снижению спроса в среднем поясе, и как следствие – к снижению цены предложения.

На юго-востоке, в дальнем Подмосковье, цена предложения уменьшилась за счет города Егорьевск (на фоне роста объема предложения цена уменьшилась на 3%).

Изменение цены по поясам удаленности на вторичном рынке Подмосковья с начала года:

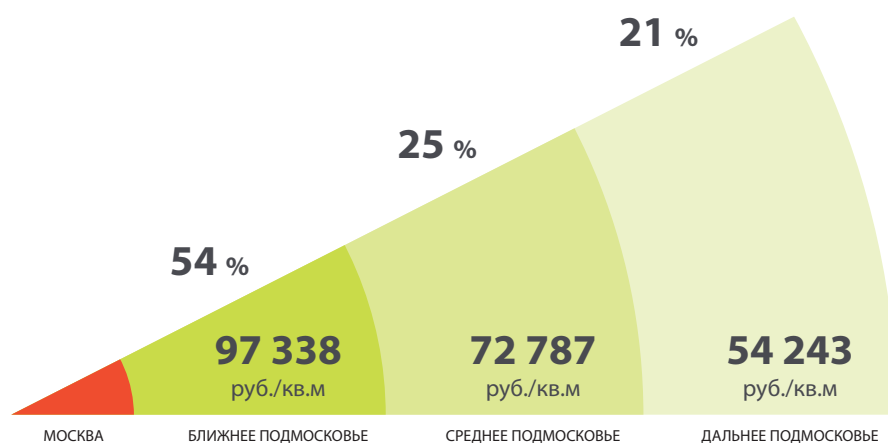
- ближнее Подмосковье – минус 5,2%;
- среднее Подмосковье – минус 4,4%;
- дальнее Подмосковье – изменение в пределах погрешности

Общее количество квартир в продаже | Октябрь 2016

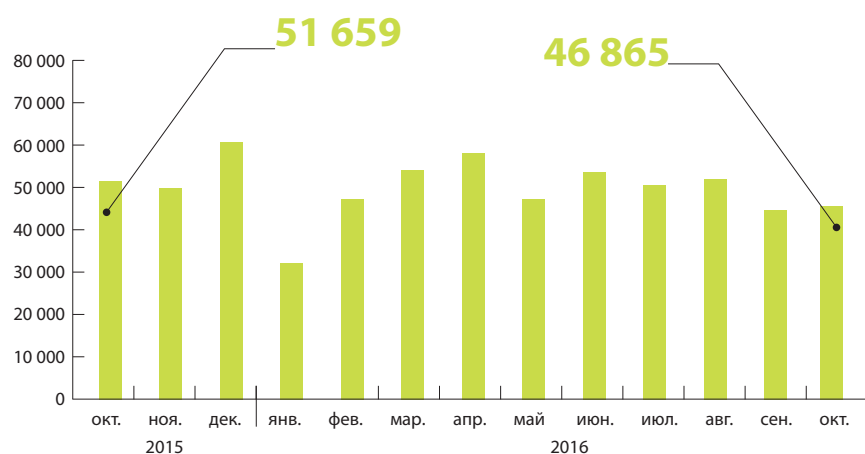


Объем предложения в целом по области по итогам октября 2016 года увеличился на 3% и составил 48,4 тыс. квартир. При этом в ближнем Подмосковье объем предложения увеличился на 2,5%, в среднем Подмосковье увеличился на 1,6%, а в дальнем Подмосковье объем предложения увеличился на 6%. Доля нового предложения сохранилась на высоком уровне и составила 24%.

Цена предложения (руб. / кв.м) и распределение объема предложения (%) по поясам удаленности | Октябрь 2016



Зарегистрировано прав на жилые помещения с учетом дарения, наследования и проч. (УФРС МО) | Октябрь 2016



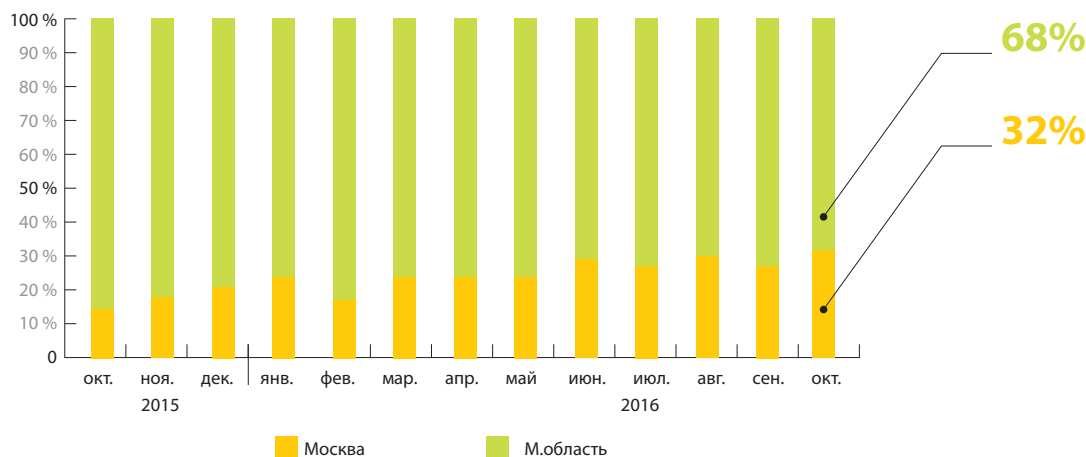
По данным Росреестра в Московской области в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было зарегистрировано на 4,8% больше прав на жилые помещения. Однако, количество прав на жилые помещения (по всем типам договоров, в т.ч. дарения, наследования и пр.), зарегистрированных за период январь-октябрь 2016 года на 13% меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

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	сентябрь 2016	октябрь 2016	Изменение за месяц	январь-октябрь 2015	январь-октябрь 2016	Изменение за период
Общее количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве	7 931	7 029	-11,4%	77 910	79 092	1,5 %
Общее количество зарегистрированных прав на жилые помещения	44 715	46 865	4,8%	560 458	486 472	-13,2%

Вторичный рынок Московской области испытывает большее давление по сравнению с вторичным рынком Москвы со стороны новостроек. На вторичном рынке Московской области практически отсутствуют инвестиционные покупатели. Часть покупателей (особенно переезжающие из других регионов России в Московский регион), которые планировали приобрести квартиру в Подмосковье, предпочли приобрести жилье в новостройках Москвы. Особенно ярко это видно на перераспределении ДДУ: если в начале 2015 года на Москву приходилось лишь 18% ДДУ, а остальные 82% приходились на Московскую область, то в октябре 2016 года это соотношение составило уже 32% и 68% соответственно.

Структура зарегистрированных ДДУ в Московском регионе (по данным Росреестра)



В то же время, на вторичном рынке недвижимости Московской области сделок совершается примерно в 1,3 раза больше, чем в Москве (на основании договоров купли-продажи и мены). В текущей экономической ситуации, когда покупатель не готов брать дополнительную кредитную нагрузку, вторичный рынок Московской области является хорошим способом решения жилищных вопросов в случае увеличения семьи или разъездов. Поэтому, города ближнего и даже среднего Подмосковья с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой пользуются стабильным спросом в вышеупомянутых случаях. Кроме того, в каждом городе есть свой постоянный локационный спрос, который будет восстанавливаться при снижении ипотечных ставок и улучшении экономической ситуации», – отмечает Татьяна Саксонцева, управляющий директор «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 отчёте 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 отчёте.