



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

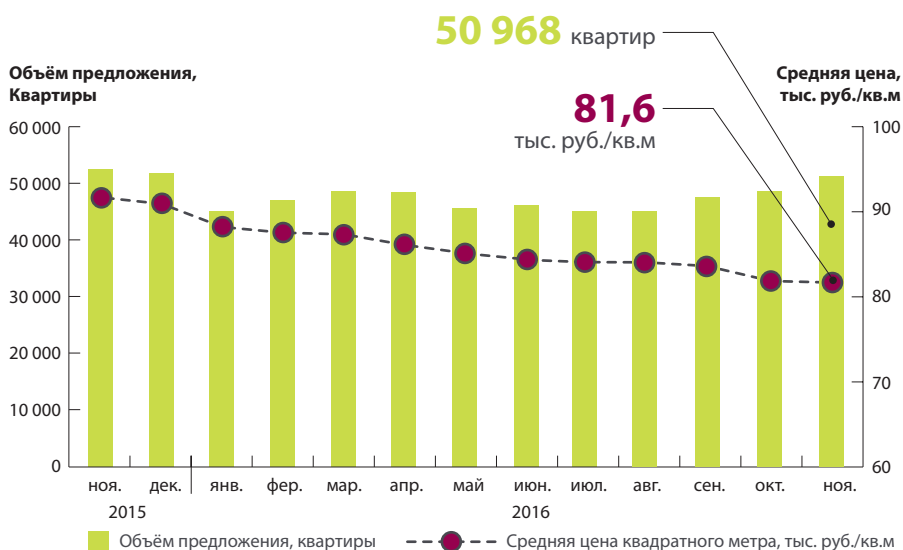
Ноябрь 2016

По данным отдела исследований группы компаний «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Московской области средняя удельная цена предложения в ноябре 2016 года практически не изменилась и составила 81,6 тыс. рублей за кв. метр.

С начала года средняя цена предложения в ближнем Подмосковье уменьшилась на 5,3%, в среднем Подмосковье – на 4,8%. Изменение цены предложения в дальнем Подмосковье с начала года находится в пределах погрешности.

Объем предложения по области в ноябре увеличился на 5% (50,968 тыс. квартир) и в целом по Подмосковью сопоставим с объемом предложения в ноябре прошлого года. Однако в структуре предложения увеличилась доля объектов в городах дальнего и среднего поясов с одновременным уменьшением доли объектов в ближнем Подмосковье.

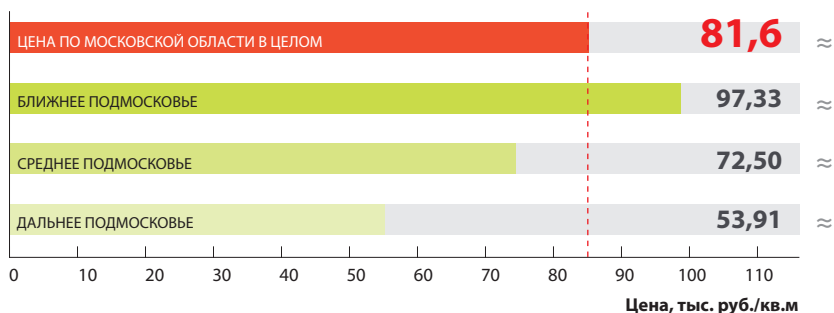
Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра | Ноябрь 2016

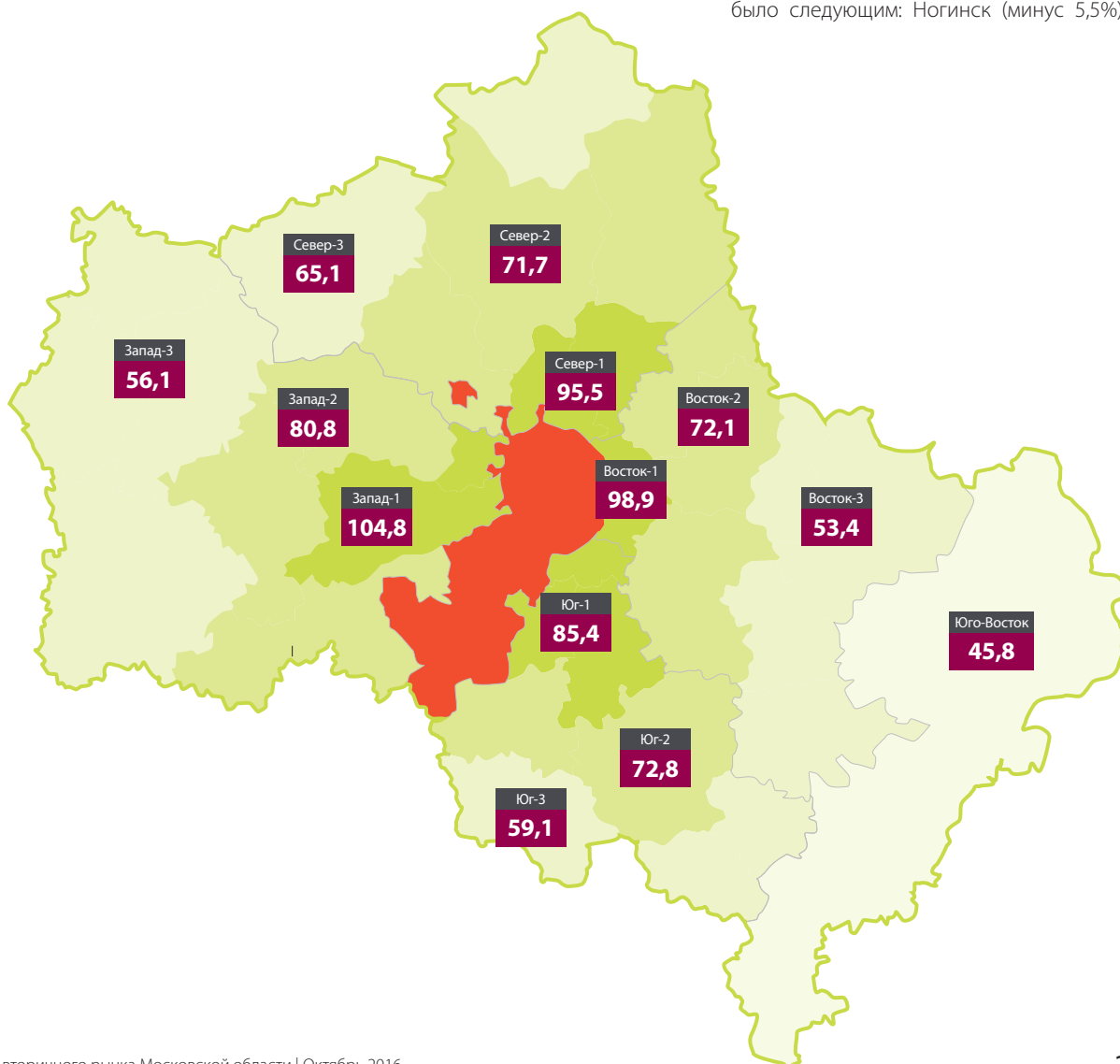
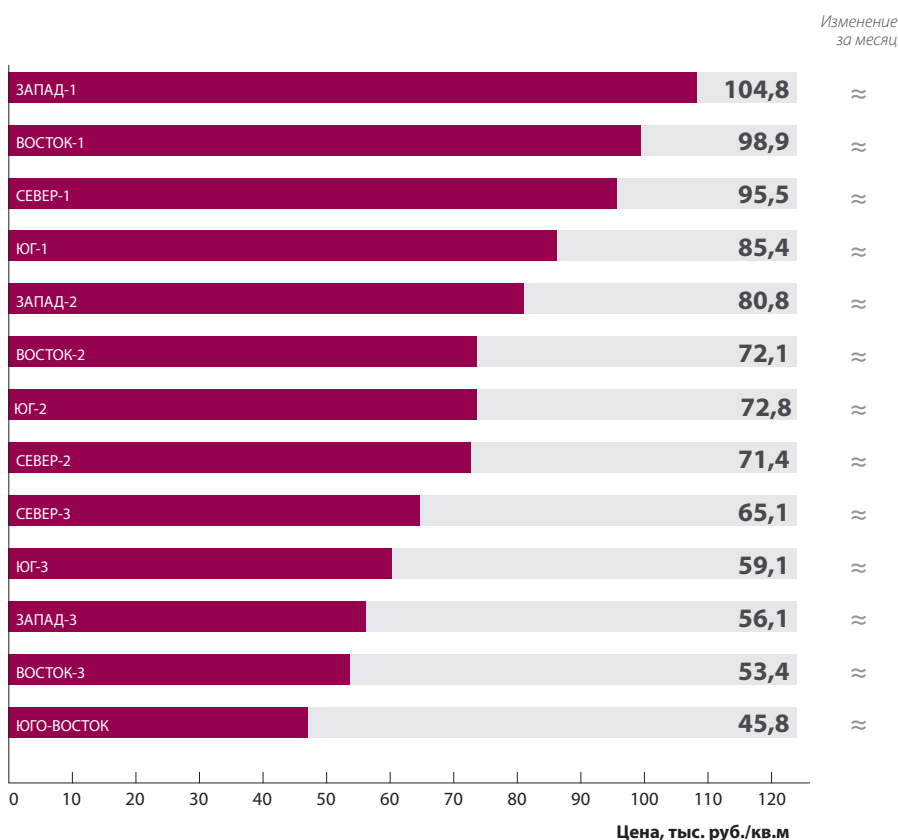


В ноябре изменение средней удельной цены предложения по каждому из поясов удаленности находится в пределах погрешности, итоговые значения цены по поясам удаленности составили:

- ближнее Подмосковье: 97,325 тыс. рублей за кв. метр
- среднее Подмосковье: 72,5 тыс. рублей за кв. метр
- дальнее Подмосковье: 53,908 тыс. рублей за кв. метр

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





По итогам 11 месяцев 2016 года уменьшение цены предложения отмечено в ближнем (минус 5,3%) и среднем (минус 4,8%) поясах удаленности. При этом процент снижения отличается как по направлениям, так и по отдельным городам.

Наибольшее снижение цены по итогам 11 месяцев отмечено в ближнем поясе западного направления (минус 6,7%). При этом ситуация отличается по городам: в Красногорске снижение цены предложения составило 8%, в Одинцово – 3%, в Звенигороде – 2%.

На втором месте по темпам снижения цены (минус 5,3%) находятся локации северного направления ближнего и среднего Подмосковья. При этом изменение цены в крупных городах этих локаций существенно отличалось: Пушкино (минус 7%), Солнечногорск (минус 6%), Королев (минус 5,5%), Мытищи (минус 4%), Лобня (минус 3%), Ивanteeвка (минус 2%), Химки (минус 1%), Дмитров и Сергиев-Посад (изменение цены в пределах погрешности).

На третьем месте по темпам снижения цены находится средний пояс восточного направления (минус 4,8%). Изменение цены в крупных городах этой локации было следующим: Ногинск (минус 5,5%),

Щелково (минус 5%), Жуковский (минус 4%), Раменское (минус 3%), Электросталь (минус 3%).

На четвертом месте по темпам снижения цены находится ближний пояс южного направления (минус 3,9%) и ближний пояс восточного направления (минус 3,7%) При этом на южном направлении наибольшее снижение цены отмечено в г. Видное (минус 5%), а вот в Подольске и Домодедово снижение цены меньше: минус 3% и минус 2% соответственно. В ближнем поясе восточного направления наибольшее сниже-

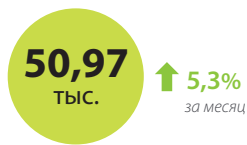
ние цены произошло в Котельниках (минус 7%), Реутове (минус 5%) и Балашихе (минус 4%), а в Люберцах и Железнодорожном средняя цена предложения уменьшилась на 2,7%.

На пятом месте по темпам снижения цены находятся средний пояс западного направления (минус 3,3%) и средний пояс южного направления (минус 2,6%). При этом на западном направлении в Наро-Фоминске цена предложения уменьшилась сразу на 5%, а изменение средней цены предложения в Апрелевке находится в пределах

погрешности. На южном направлении цена предложения в Чехове уменьшилась на 2,9%, в Ступино – на 2,6%.

В поясе дальнего Подмосковья в целом изменение цены предложения находится в пределах погрешности (за счет малых выборок в ряде небольших городов). При этом в отдельных крупных городах дальнего Подмосковья также отмечено снижение средней цены предложения с начала года: Волоколамск (минус 8%), Клин (минус 7%), Егорьевск (минус 5%), Орехово-Зуево (минус 3,4%), Коломна (минус 3,3%).

Общее количество квартир в продаже | Ноябрь 2016

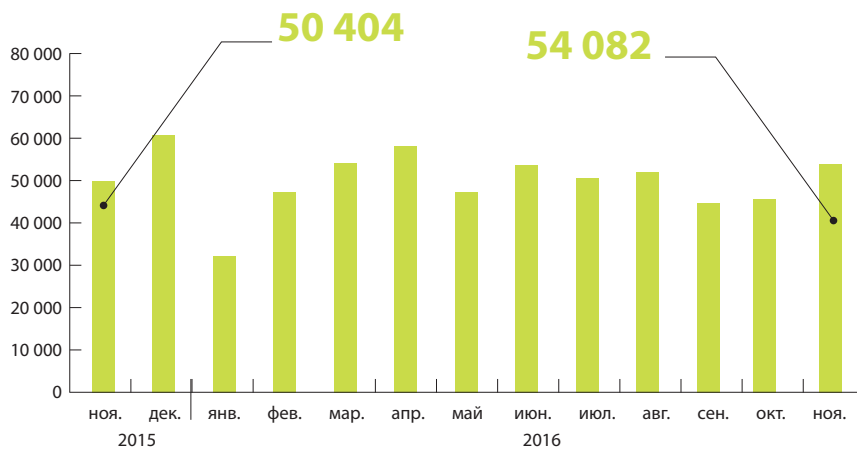


Объем предложения в целом по области по итогам ноября 2016 года увеличился на 5,3% и составил 50,97 тыс. квартир. При этом в Ближнем Подмосковье объем предложения увеличился на 4,5%, в среднем Подмосковье – на 7%, а в дальнем – на 5%. Доля нового предложения сохранилась на высоком уровне и составила в ноябре 23%.

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



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



По данным Росреестра в Московской области в ноябре по сравнению с предыдущим месяцем было зарегистрировано на 15% больше прав на жилые помещения (по всем типам договоров, в т.ч. дарения, наследования и пр.). По сравнению с ноябрем прошлого года рост количества зарегистрированных прав составил 7%. Однако, количество прав на жилые помещения, зарегистрированных за период январь-ноябрь 2016 года было на 11,5% меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

Данные Росреестра по Московской области	октябрь 2016	ноябрь 2016	Изменение за месяц	янв-ноя 2015	янв-ноя 2016	Изменение за период
Общее количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве	7 029	6 862	-2,4%	85 454	85 954	0,6 %
Общее количество зарегистрированных прав на жилые помещения	46 865	54 082	15,4%	610 862	540 554	-11,5%

«Вторичный рынок Московской области, также как и вторичный рынок Москвы, демонстрирует снижение цены предложения по итогам года. При этом процент снижения в конкретном городе зависит от совокупности таких факторов, как: значение цены по сравнению с другими городами области, транспортная доступность, темпы застройки города и существующий объем предложения, развитость и самодостаточность города (наличие инфраструктуры и рабочих мест). Часть спроса со вторичного рынка области, безусловно, оттягивают на себя новостройки, как за счет программы субсидирования ипотеки, так и за счет более низкой цены», – подводит итог 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 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.