

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Декабрь 2016

По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», средняя удельная цена предложения в рублях на вторичном рынке Москвы в декабре увеличилась на 0,6% и составила 212,9 тыс. рублей за кв. метр. Уменьшение средней цены предложения по итогам 2016 года в результате достигло 3,9%. Объем предложения сократился по итогам декабря на 3,5% и составил 44,5 тыс. квартир. По сравнению с 2015 годом среднемесячный объем предложения в 2016 году уменьшился на 5,6%.

ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

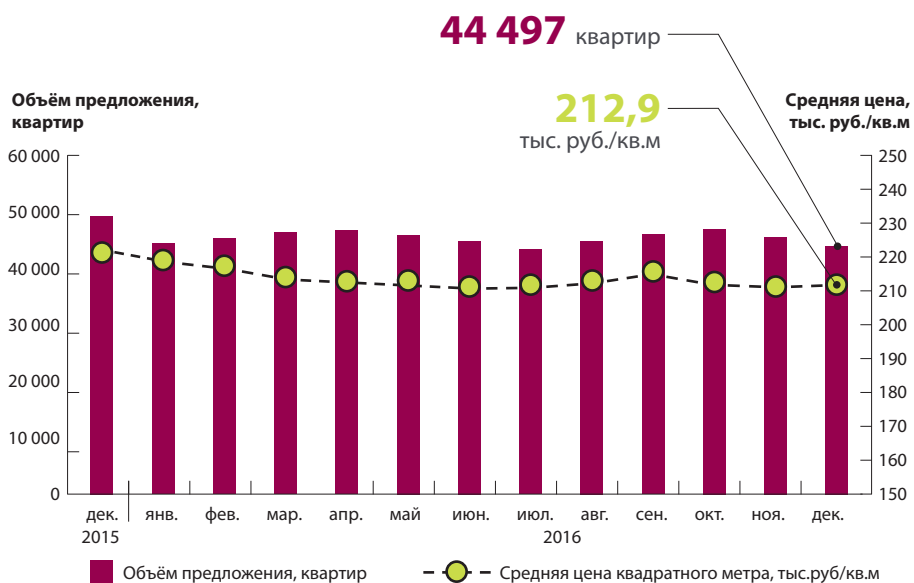
Динамика средней удельной цены предложения на фоне изменения объема предложения на вторичном рынке Москвы представлена на графике.

В декабре средняя цена предложения на вторичном рынке Москвы «отыграла» уменьшение цены в предыдущем месяце. Текущее значение средней удельной цены предложения сопоставимо с докризисным периодом – весной 2014 года.

На территории Новой Москвы изменение средней удельной цены предложения квартир на вторичном рынке по итогам года находится в пределах погрешности.

По итогам года уменьшение цены по классам качества жилья было следующим: в экономклассе цена предложения уменьшилась на 2,9% и составила в декабре 2016 г. 169,4 тыс. руб./кв. м; в комфорт-классе цена сократилась на 3,6% и составила в декабре 2016 г. 218,5 тыс. руб./кв. м; а в бизнес-классе цена снизилась на 4,8% и составила в декабре 2016 г. 283,0 тыс. руб./кв. м.

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра



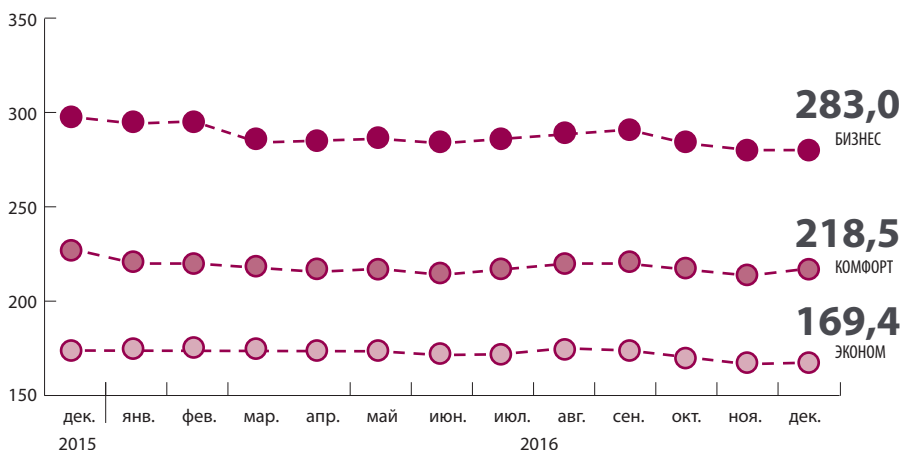
По итогам месяца изменение средней цены предложения по классам качества находится в пределах погрешности.

Изменение средней удельной цены предложения по типу дома по итогам 2016 года также было неравномерным: больше всего потеряли в цене панельные «хрущевки» (-5%), средняя цена квадратного метра в панельных домах с малой кухней уменьшилась на 3,6%, в панельных домах типовой планировки коррекция составила 2,3%, в монолитных и монолитно-кирпичных домах средняя цена квадратного метра сократилась на 2%, в панельных домах улучшенной планировки уменьшение составило 1,7%, в кирпичных «хрущевках» цена уменьшилась на 1,5%, а вот средняя цена квадратного метра в кирпичных домах с большой кухней практически не изменилась.

По итогам месяца изменение средней удельной цены предложения в большинстве типов домов находится в пределах погрешности, лишь в панельных «хрущевках» цена уменьшилась на 0,9%, а в монолитных и монолитно-кирпичных домах, наоборот, отмечен рост (+1,4%).

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

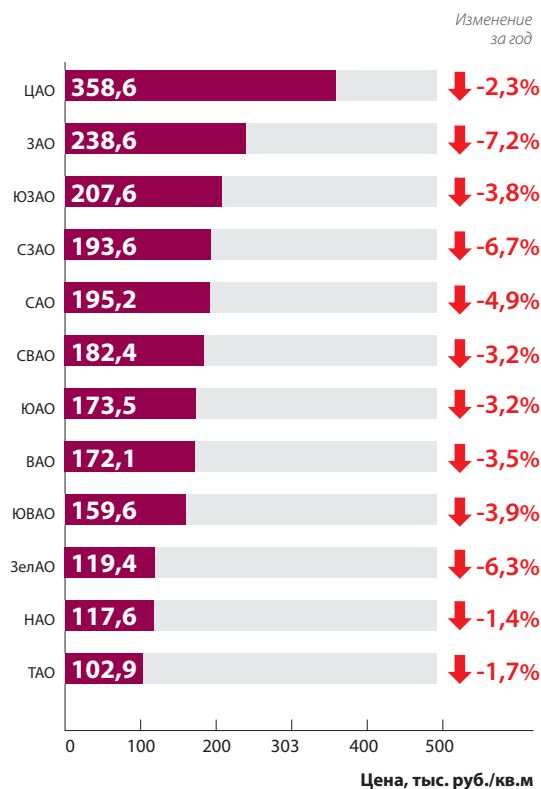
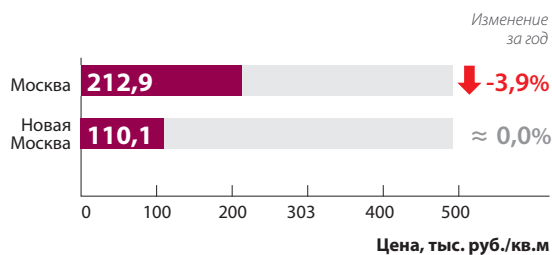
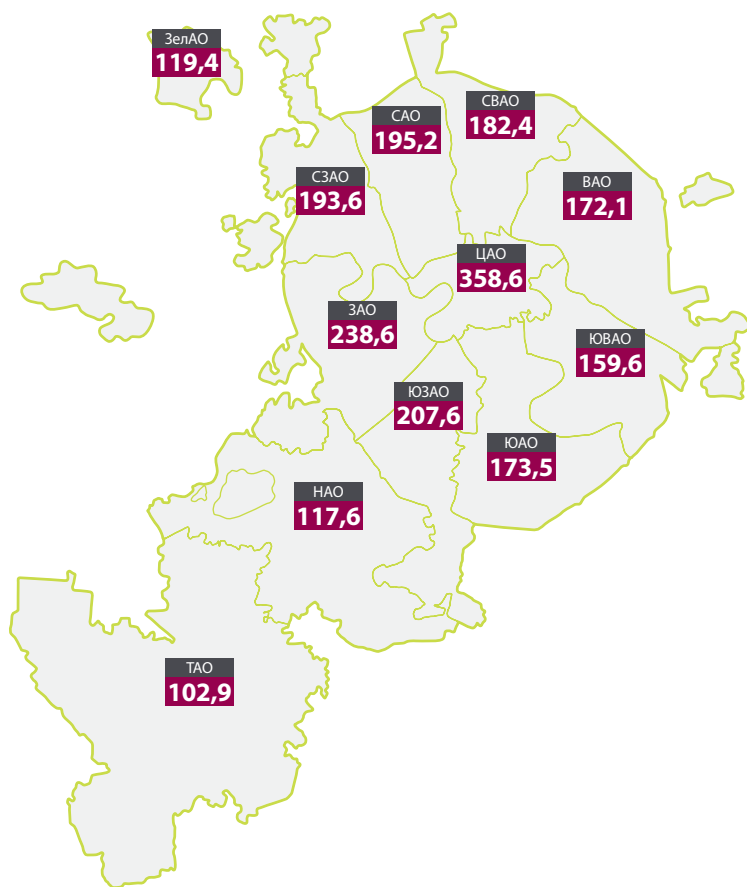
Средняя цена, тыс. руб./кв. м



Изменение цены предложения по округам Москвы по итогам 2016 года было следующим: ЗАО (-7,2%), СЗАО (-6,7%), ЗелАО (-6,3%), ЗАО (-4,9%), ЮВАО (-3,9%), ЮЗАО (-3,8%), ВАО (-3,5%), СВАО (-3,2%), ЮАО (-3,2%), ЦАО (-2,3%), НАО и ТАО (изменение в пределах погрешности).

По итогам месяца лишь в ЮВАО отмечено уменьшение средней удельной цены предложения (-0,8%), изменение цены предложения по остальным округам находится в пределах погрешности. Итоговое значение средней удельной цены предложения по округам в декабре 2016 представлено на графике ниже.

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

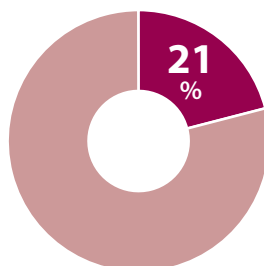


ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже



Доля нового предложения



Изменение объёма предложения по классам



Объём предложения на вторичном рынке Москвы в декабре вновь уменьшился (-3,5% к ноябрю) и составил 44,5 тыс. квартир. При этом максимально сократился объём предложения в экономклассе – на 4,8%. В комфорт-классе сокращение предложения составило 3,2%, меньше всего уменьшилось предложение в бизнес-классе – на 2,0%.

Доля нового предложения составила 21%, что всего на 1% меньше, чем по итогам ноября 2016 г. По сравнению с 2015 годом среднемесячный объём предложения в 2016 году уменьшился на 5,6%.

ВЫВОДЫ

«Уменьшение объёма предложения в течение последних месяцев на фоне высокой доли нового предложения говорит о повышении активности и продавцов, и покупателей. Наибольшее сокращение предложения наблюдается в категории самых доступных вариантов и квартир, в которых наилучшим образом сочетаются потребительские качества», – комментирует Марина Толстик, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».

По данным операций «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», на вторичном рынке Москвы по результатам 2016 года средний чек сделки (средняя цена проданных квартир) в старых границах Москвы составил 9,928 млн рублей. Это на 5% меньше, чем по итогам 2015 года. При этом средняя цена продажи однокомнатных квартир уменьшилась по сравнению с 2015 годом на 7% и составила в 2016 году 6,156 млн рублей, двухкомнатных – на 4% до 9,543 млн рублей, а трехкомнатных – на 7% (13,648 млн рублей). Неравномерное изменение средней цены продажи по типологии квартир объясняется несколькими факторами:

- на вторичном рынке наибольшим спросом пользовались двухкомнатные квартиры;
- по однокомнатным квартирам, которые чаще приобретаются как «стартовый вариант», наиболее остро проявилась конкуренция между вторичным и первичным рынком (на рынке новостроек за счет квартир-студий и апартаментов минимальный бюджет покупки более привлекателен).

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.