



## ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ Декабрь 2016

По данным отдела исследований группы компаний «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Московской области средняя удельная цена предложения в декабре 2016 г. составила 81,9 тыс. руб./кв. м (изменение в пределах погрешности по сравнению с ноябрем). По итогам 2016 года средняя цена предложения в ближнем Подмоскowie уменьшилась на 5,4%, в среднем Подмоскowie цена уменьшилась на 5,6%. Изменение цены предложения в дальнем Подмоскowie с начала года находится в пределах погрешности.

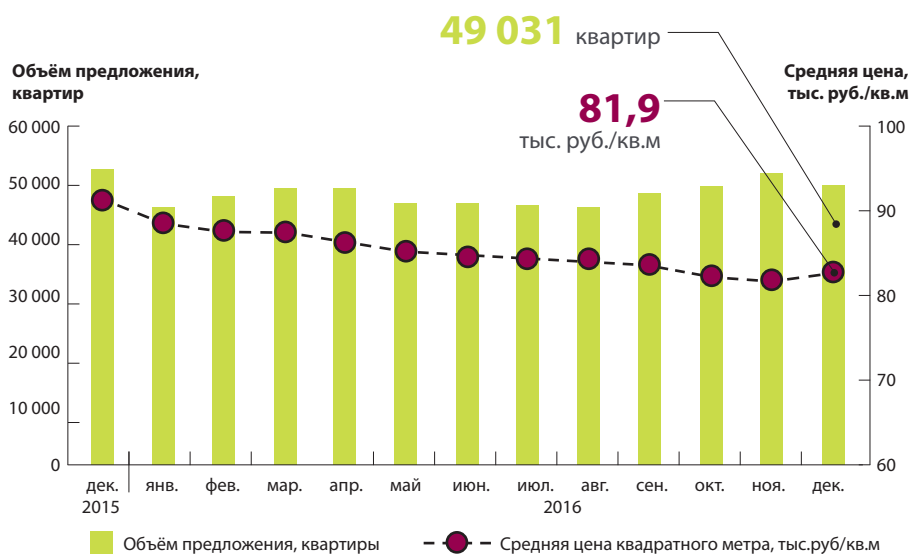
Объем предложения в целом по области по сравнению с ноябрем уменьшился на 3,8% и составил в декабре 49,031 тыс. квартир. Среднемесячное значение объема предложения на вторичном рынке Московской области в 2016 году уменьшилось на 4% по сравнению с 2015 годом, при этом в структуре предложения увеличилась доля объектов в городах дальнего и среднего Подмоскowie с одновременным уменьшением доли объектов в ближнем Подмоскowie.

По итогам месяца изменение средней удельной цены предложения по каждому из поясов удаленности находится в пределах погрешности, итоговые значения цены по поясам удаленности в декабре составили:

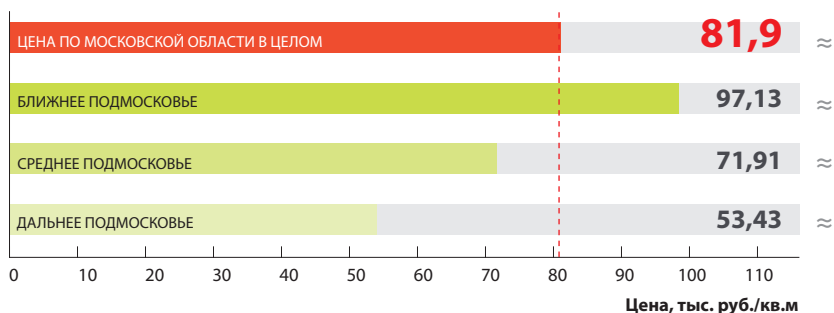
- ближнее Подмоскowie: 97 133 тыс. рублей за кв. метр
- среднее Подмоскowie: 71 907 тыс. рублей за кв. метр
- дальнее Подмоскowie: 53 436 тыс. рублей за кв. метр

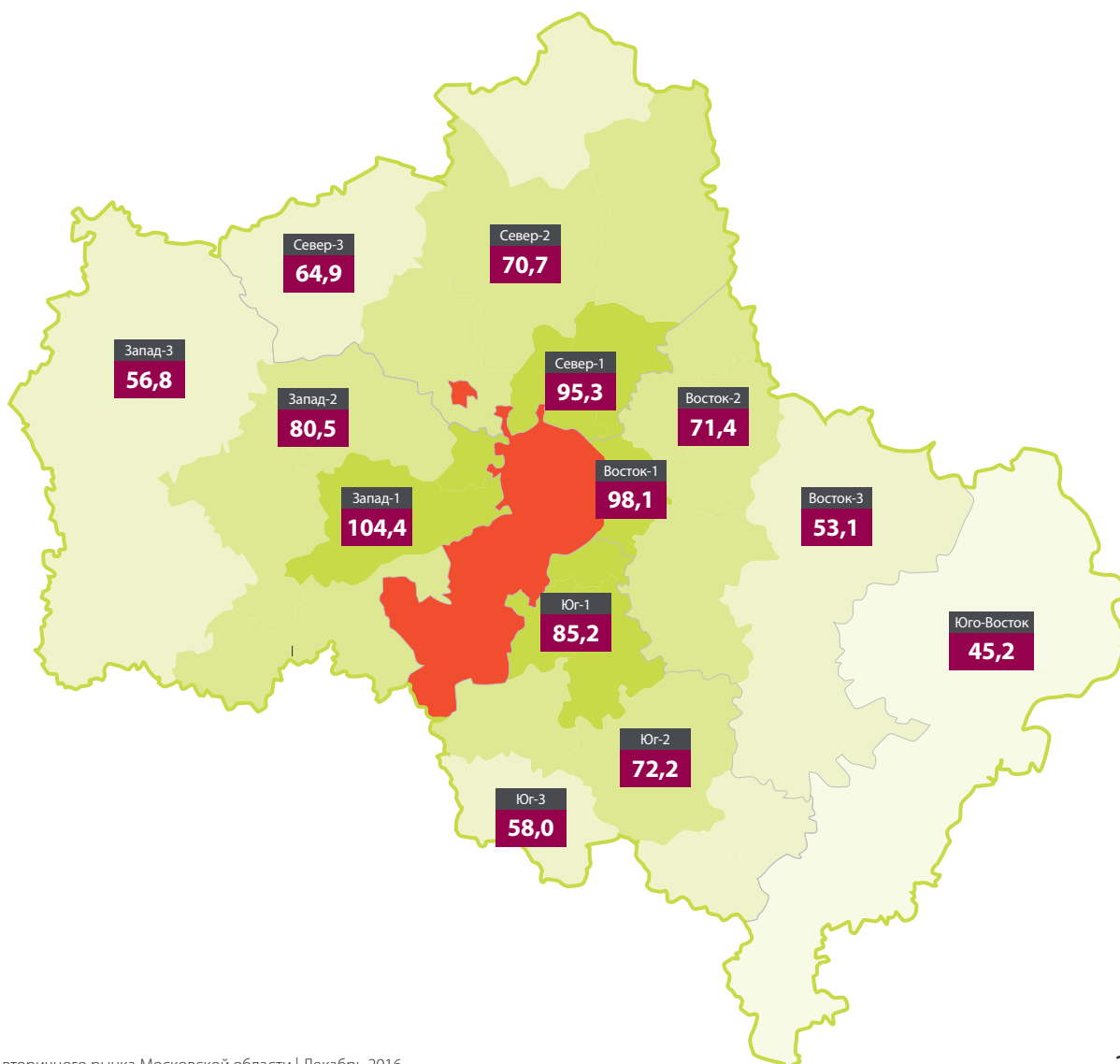
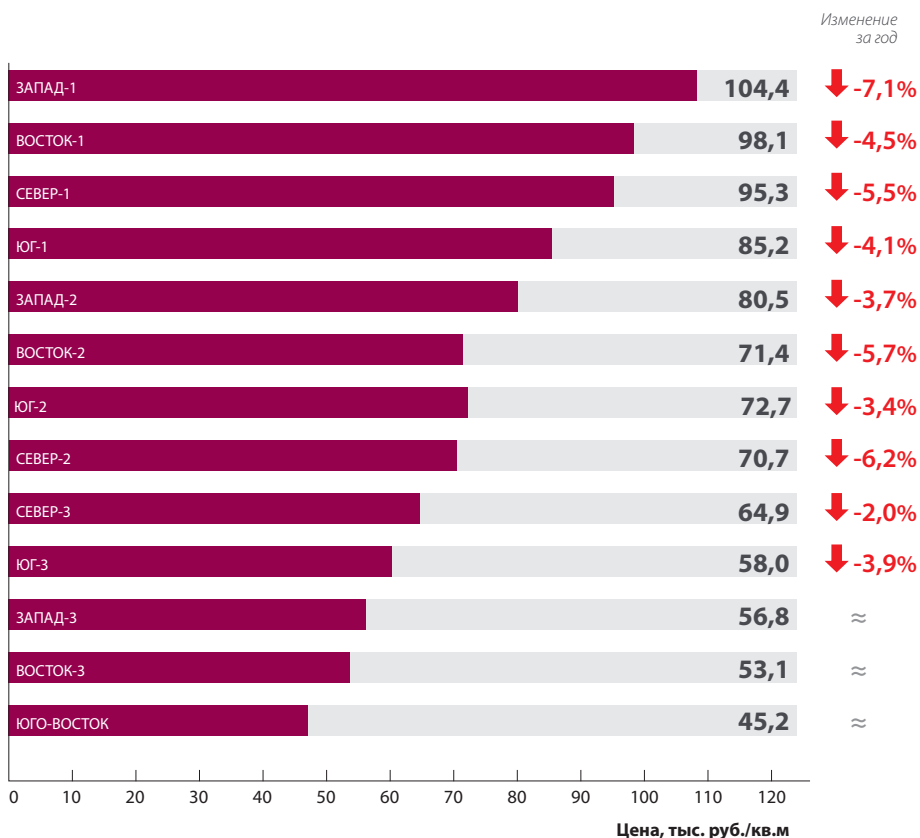
При этом в отдельных городах по итогам декабря средняя цена предложения немного уменьшилась. Значимое изменение отмечено в следующих городах: Лобня (-2,9%), Электросталь (-2,7%), Люберцы (-2,2%), Мытищи (-1,5%), Подольск (-1%).

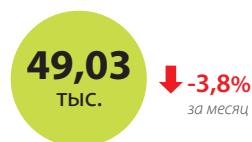
Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра | Декабрь 2016



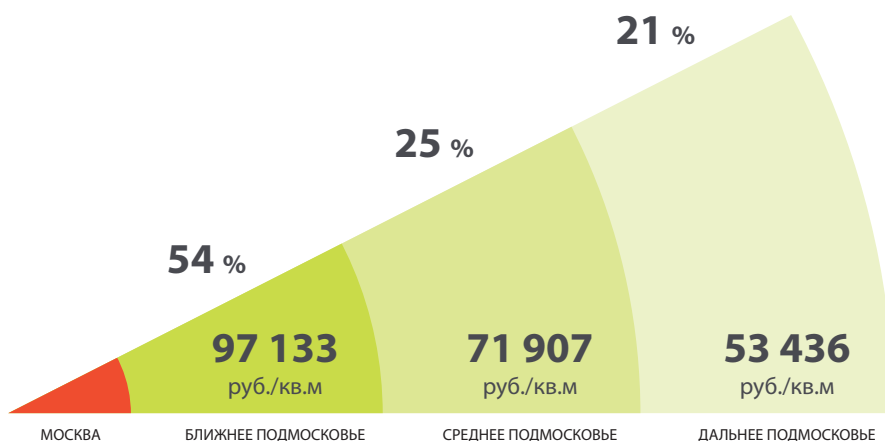
Цена предложения (руб. / кв.м) по поясам удаленности | Декабрь 2016



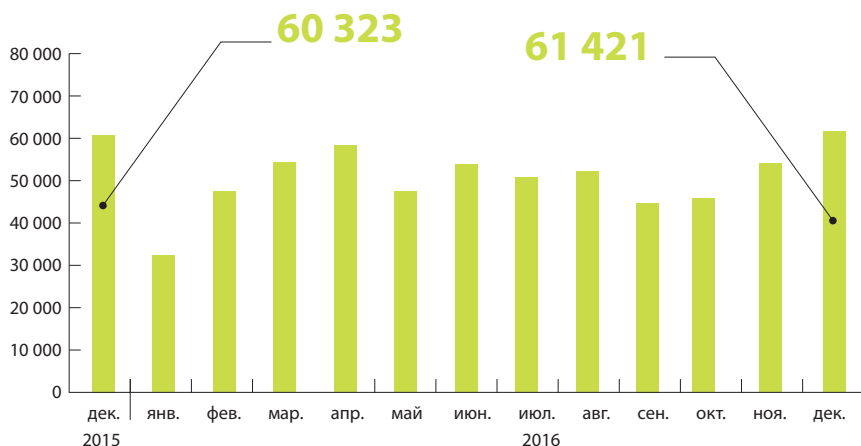




Объем предложения уменьшился по итогам месяца на 3,8% и составил в декабре 49,03 тыс. квартир. Доля нового предложения (впервые выставленного в отчетном месяце) сохранилась на уровне 23%.



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



По данным Росреестра в Московской области в декабре по сравнению с предыдущим месяцем было зарегистрировано на 14% больше прав на жилые помещения (по всем типам договоров, в том числе дарения, наследования и пр.). По итогам 2016 года количество прав на жилые помещения (по всем типам договоров, в т. ч. дарения, наследования и пр.) было на 10,3% меньше, чем в 2015 году.

Данные Росреестра по Московской области	ноябрь 2016	декабрь 2016	Изменение за месяц	январь-декабрь 2015	январь-декабрь 2016	Изменение за период
Общее количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве	6 862	8 909	29,8%	96 863	94 863	-1,3 %
Общее количество зарегистрированных прав на жилые помещения	54 082	61 421	13,6%	671 185	601 975	-10,3%

«Вторичный рынок Московской области, так же 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 территории города и существующий объем предложения, развитость и самодостаточность города (наличие инфраструктуры и рабочих мест), – так комментирует итоги года Татьяна Саксонцева, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости». – Часть спроса со вторичного рынка области, безусловно, оттягивают на себя новостройки как за счет программы субсидирования ипотеки, так и за счет более низкой цены».

«Несмотря на небольшое снижение цены по итогам года, нельзя сказать, что рынок стагнирует, – замечает Татьяна Саксонцева. – Однако реалии для продавцов изменились: на протяжении всего года мы наблюдали, как придирчиво клиенты стали относиться к подаче квартиры, ее красивой «упаковке» при продаже. Если во времена «рынка продавца» предпродажная подготовка зачастую отходила на второй план, то сейчас покупатель диктует условия, и ему важно понимать, что столь крупный, важный и ценный товар, как квартира, презентован соответствующим образом».

*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.