

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Январь 2017

По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ» средняя удельная цена предложения в рублях на вторичном рынке Москвы в январе уменьшилась на 1,6% и составила 209,5 тыс. рублей за кв. метр. По сравнению с январем прошлого года цена уменьшилась на 4,2%. Объем предложения в январе традиционно уменьшился по сравнению с декабрем и составил 40,1 тыс. квартир.

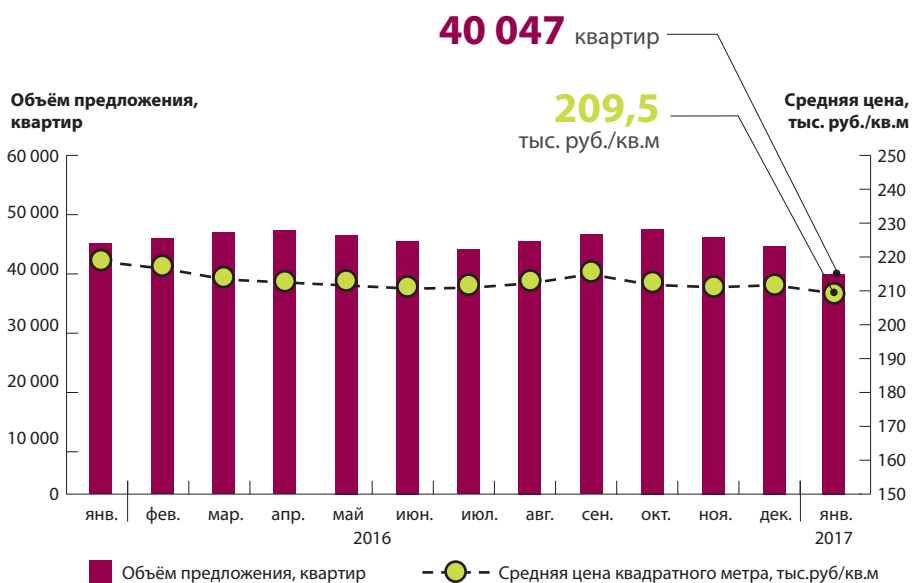
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

Средняя удельная цена предложения уменьшилась по итогам месяца на 1,6% и составила 209,5 тыс. руб./кв.м. При этом уменьшение цены по округам, типологии квартир и типам домов было неравномерным. Так, изменение средней удельной цены предложения по однокомнатным и двухкомнатным квартирам по итогам января находится в пределах погрешности, а вот средняя цена квадратного метра трехкомнатных и многокомнатных квартир уменьшилась на 2,3% и 2,5% соответственно.

«Снижение средней удельной цены предложения полностью соответствует аналитическим прогнозам, которые мы давали еще в прошлом году, тогда мы говорили о предстоящем снижении цены на 5-7% в течение 2017 года, – поясняет Марина Толстик, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости». – Снижение количества предлагаемых квартир тоже объяснимо: самые привлекательные

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра

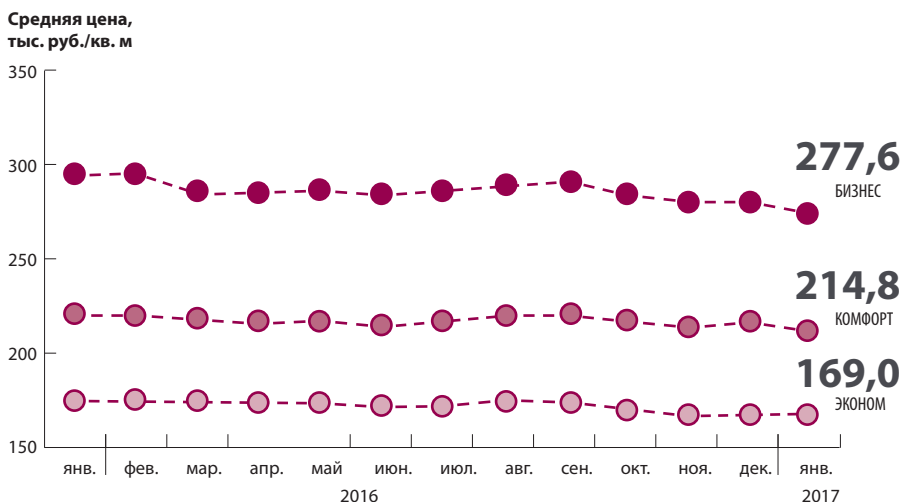


предложения были выбраны в течение января и декабря. Логично и удешевление квадратного метра трех- и многокомнатных квартир – эти предложения сейчас вызывают мало интереса у покупателей, которые с большим энтузиазмом относятся к одно- и двухкомнатным квартирам».

На территории Новой Москвы средняя удельная цена предложения квартир на вторичном рынке уменьшилась в январе на 1,7%, нивелировав рост цены в предыдущем месяце. При этом в Новомосковском округе средняя цена предложения уменьшилась на 1,9%, а в Троицком, наоборот, увеличилась. Это связано с тем, что в Новомосковском округе особенно остро ощущается конкуренция между первичным и вторичным рынком, а в уже сложившемся Троицком округе конкуренция с новостройками не так ощутима, и цена в январе увеличилась за счет вымывания наиболее ликвидных предложений.

Значимое изменение средней удельной цены предложения по классам качества в январе наблюдалось в комфорт-классе (-1,7% к декабрю) и бизнес-классе (-1,9% к декабрю). При этом изменение средней удельной цены предложения квартир экономкласса по итогам января находится в пределах погрешности. Это объясняется тем, что, несмотря на невысокие потребительские качества по сравнению с современным фондом, квартиры экономкласса на вторичном рынке находят своего покупателя за счет сочетания факторов цены, месторасположения и пусть маленьких, но отдельных комнат.

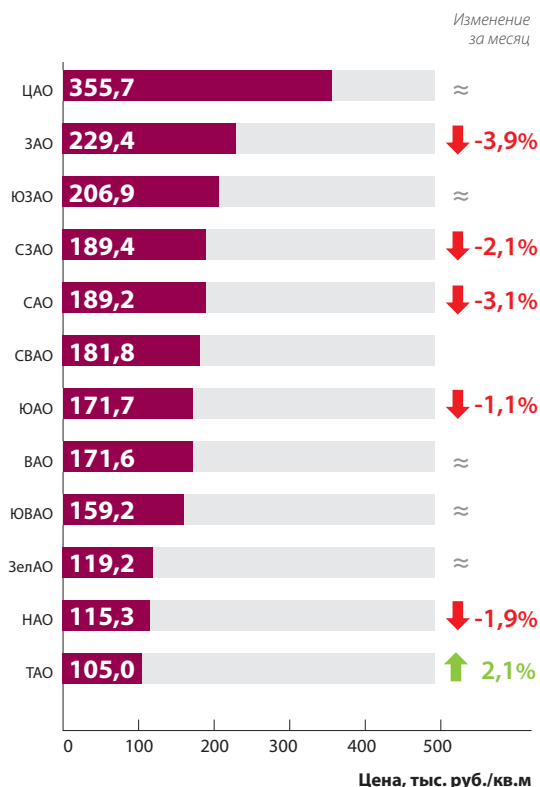
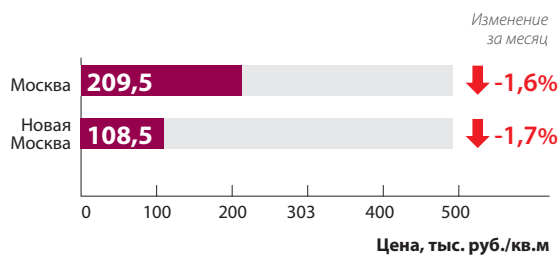
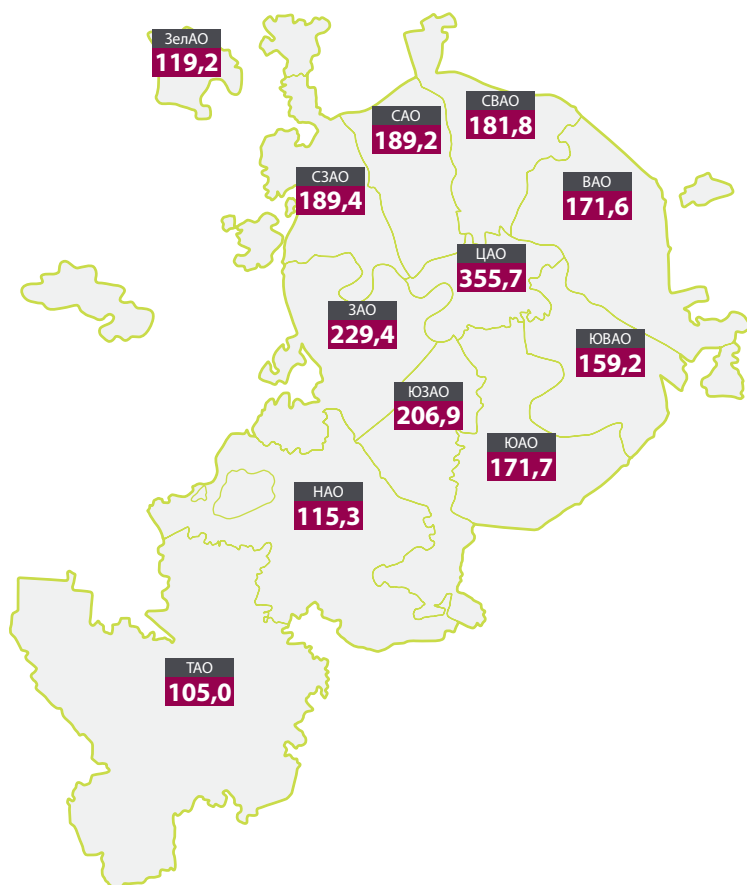
Динамика средней цены квадратного метра по классам, тыс. руб./кв.м



Значимое изменение средней удельной цены предложения по округам в январе отмечено в: ЗАО (-3,9%), САО (-3,1%), СЗАО (-2,1%), ЮАО (-1,1%). На изменение цены в этих округах повлияло как уменьшение средней цены предложения в наиболее дорогих категориях домов (монолитных и монолитно-кирпичных), так и уменьшение доли предложения в таких домах в этих округах.

Итоговое значение средней удельной цены предложения по округам в январе 2017г. представлено на графике ниже

Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке, тыс. руб./кв.м | Январь 2017

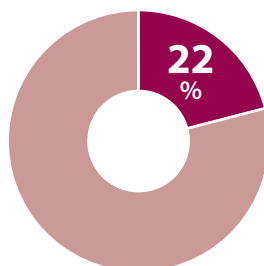


ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже

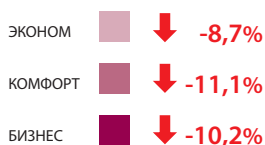


Доля нового предложения



Объем предложения квартир на вторичном рынке Москвы в целом в январе уменьшился на 10% по сравнению с декабрем и составил 40,047 тыс. квартир. Традиционное существенное снижение объема предложения в январе по сравнению с декабрем объясняется высокой активностью сделок в последнем месяце года. Доля нового предложения (впервые выставленного на продажу в отчетном месяце) составила 22%.

Изменение объёма предложения по классам



По классам качества в меньшей степени сократился объем предложения квартир экономкласса («хрущевки», панельные дома с алой кухней и панельные дома типовой планировки), в данной категории объем предложения уменьшился по итогам месяца на 8,7%. Наибольшее уменьшение объема предложения отмечено в комфорт-классе (-11,1%), в бизнес-классе объем предложения уменьшился на 10,2%. Картина изменения объема предложения в январе соответствует спросу на вторичном рынке по классам качества.

Так, по данным операций «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» на вторичном рынке Москвы в январе наибольшим спросом пользовались квартиры в панельных домах улучшенной планировки (в январе на данную категорию пришлось 39% продаж).

Средняя цена продажи квартир в старых границах Москвы в январе, по данным операций «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», уменьшилась по сравнению с декабрем 2016г. на 6% и составила 9,308 млн рублей. Уменьшение средней цены продажи было вызвано увеличением доли продаж в бюджете до 9 млн рублей. Так, по итогам января доля продаж в диапазоне до 6 млн рублей составила 29%, а в диапазоне 6-9 млн руб. – еще 39%. В предыдущем месяце эти категории составляли 27% и 33% соответственно. В свою очередь изменилась и структура продаж: в январе увеличилась доля продаж однокомнатных квартир (с 30% в декабре до 37% в январе), доля продаж двухкомнатных квартир увеличилась с 37% до 39%, при этом существенно сократилась доля продаж трехкомнатных (с 24% до 15%) и многокомнатных квартир (с 5 до 3%). Доля продаж комнат увеличилась в январе до 5% (в декабре доля этой категории составляла 4%).

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.