



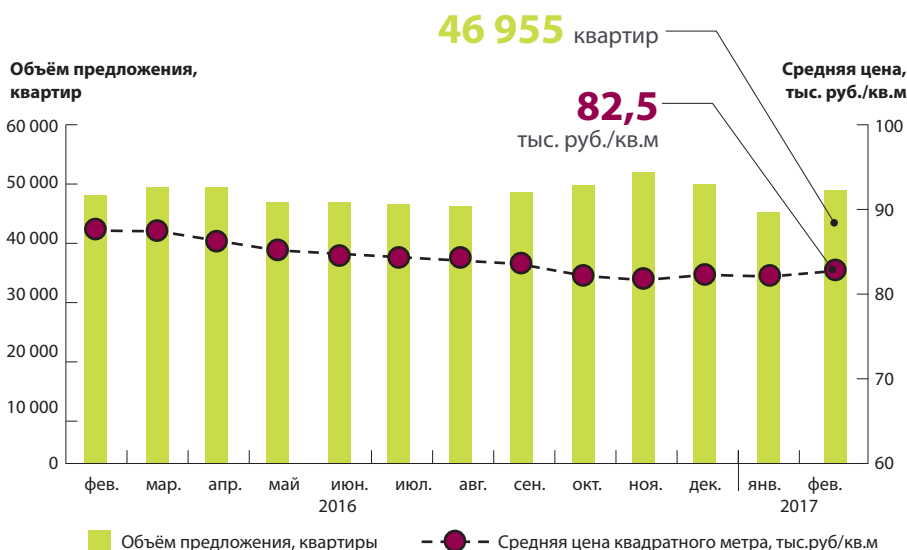
## ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ Февраль 2017

По данным отдела исследований группы компаний «МИЭЛЬ», на вторичном рынке Московской области средняя удельная цена предложения по итогам февраля выросла на 0,8% за счет увеличения в структуре предложения доли объектов в наиболее дорогом, ближнем поясе Подмосковья. Объем предложения увеличился на 4% и составил почти 47 тыс. квартир.

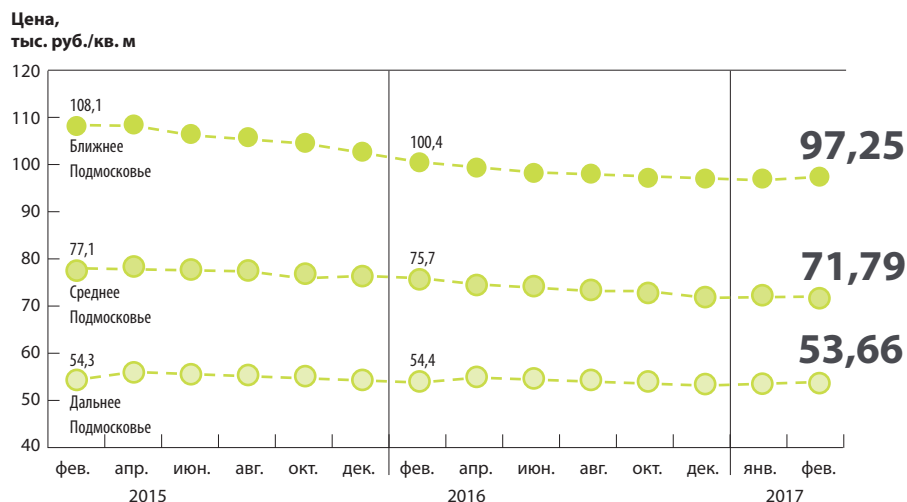
Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке квартир Московской области составила в феврале 82,5 тыс. руб./кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем цена увеличилась на 0,8%. «Но не стоит думать, что подмосковные квартиры массово подорожали, – поясняет Татьяна Саксонцева, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости». – Некоторое увеличение цены по области вызвано лишь небольшим изменением в структуре предложения. Мы отметили, что слегка увеличилась доля квартир в самом дорогом, ближнем поясе Подмосковья». По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», доля самых дорогих объектов увеличилась с 54% в январе до 55% в феврале. При этом по каждому из поясов удаленности изменение средней удельной цены предложения по итогам февраля находится в пределах погрешности.

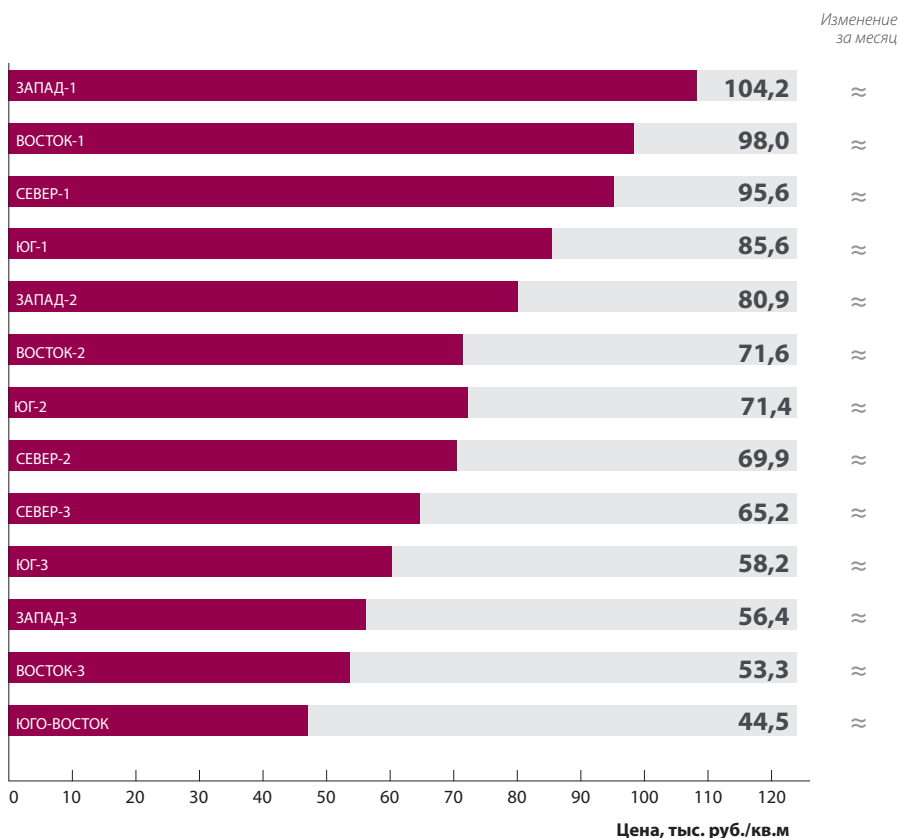
Динамика изменения средней удельной цены предложения на фоне изменения объема предложения на вторичном рынке в целом по Московской области отражена на графике.

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра | Февраль 2017



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



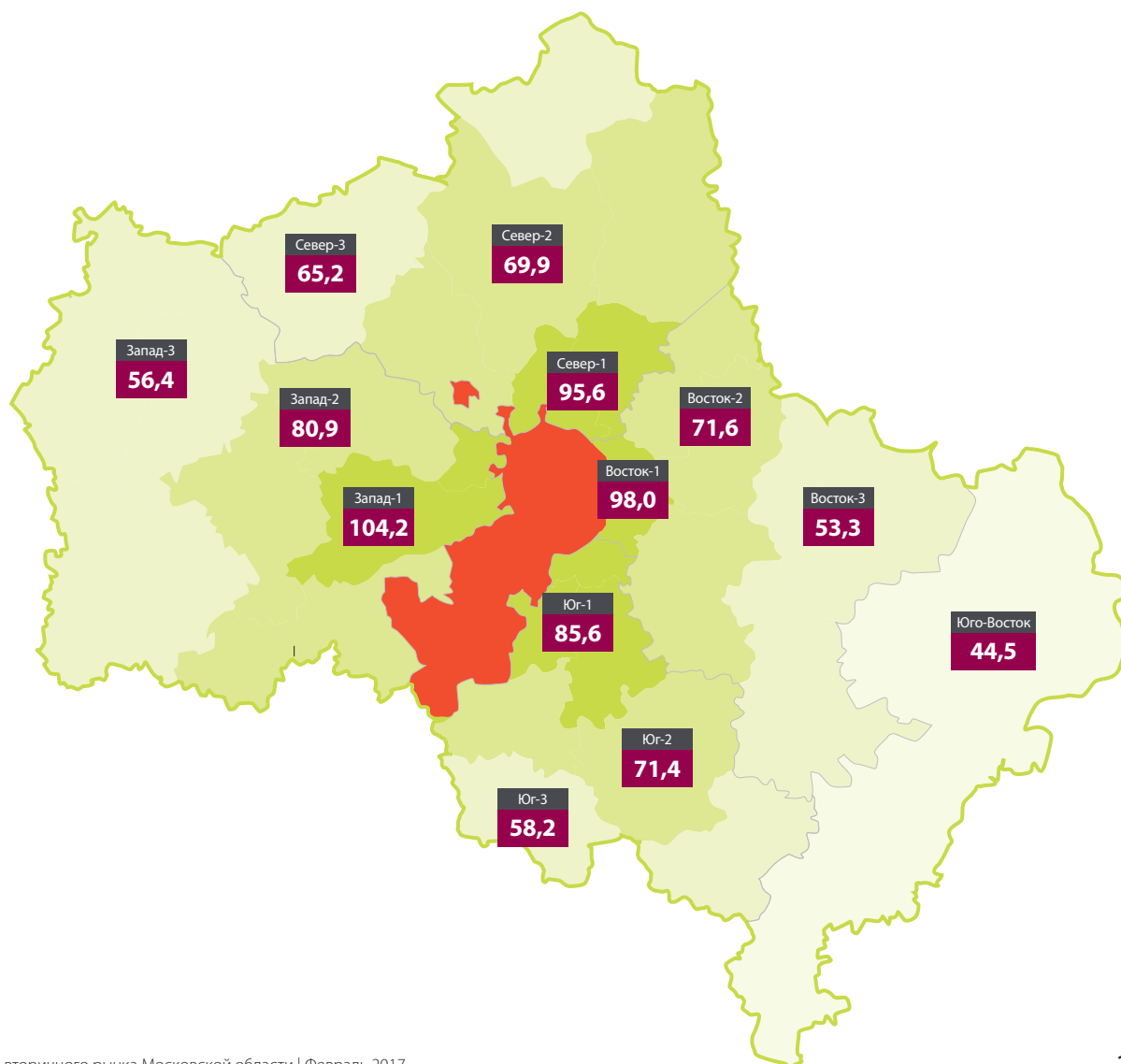


Средняя удельная цена предложения по поясам удаленности на вторичном рынке Московской области по итогам февраля 2017 года составила:

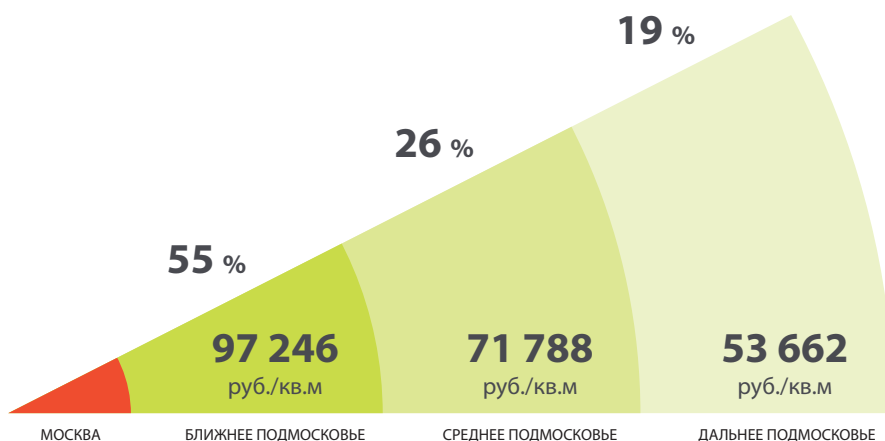
- ближнее Подмосковье: 97 246 руб./кв. м,
- среднее Подмосковье: 71 788 руб./кв. м,
- дальнее Подмосковье: 53 662 руб./кв. м.

Как видно по динамике средней удельной цены предложения по поясам удаленности с 2015 года, в ближнем Подмосковье цена скорректировалась в 2015 году на 7,2%, в 2016 году – на 3,2%, при этом с конца прошлого года наблюдается некая стабилизация цены предложения. «Можно сказать, что основная коррекция цены уже произошла», – говорит **Татьяна Саксонцева**.

В поясе среднего Подмосковья, который испытывает меньшую конкуренцию со стороны новостроек по сравнению с ближним Подмосковьем, основная коррекция цены предложения произошла в 2016 году (-5,2%). В поясе же дальнего Подмосковья средняя удельная цена предложения практически не подверглась коррекции за 2 года. Однако, на практике сделок в поясе дальнего Подмосковья величина дисконта выше, чем в ближнем и среднем поясах.



**46,96**  
Тыс.  
↑ **4,1%**  
за месяц



Объем предложения на вторичном рынке квартир Московской области в феврале увеличился на 4% и составил 46,96 тыс. квартир. Доля нового предложения сохранилась на уровне января и составила 21%.

По данным операций «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», как и на вторичном рынке Москвы, в области в феврале отмечено уменьшение количества сделок по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Средний период экспозиции в Московской области выше, чем в Москве (127 и 99 дней, соответственно). Продаются, в основном, наиболее ликвидные по цене объекты: среди проданных в феврале объектов более чем по 50% предоплата была внесена в течение трех месяцев с момента выставления на продажу, по 26% объектов срок внесения предоплаты составил от 3 до 6 месяцев, по 14% квартир – от полугода до года и 9% проданных квартир нашли своего покупателя более чем через год с момента первого выхода в рекламу.

В структуре продаж по данным операций «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», на вторичном рынке Московской области в феврале преобладали однокомнатные квартиры (41%), на двухкомнатные квартиры пришлось 27% сделок, на трехкомнатные – 26%, доля продаж многокомнатных квартир составила 4%, а комнат – 2%.

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.