

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

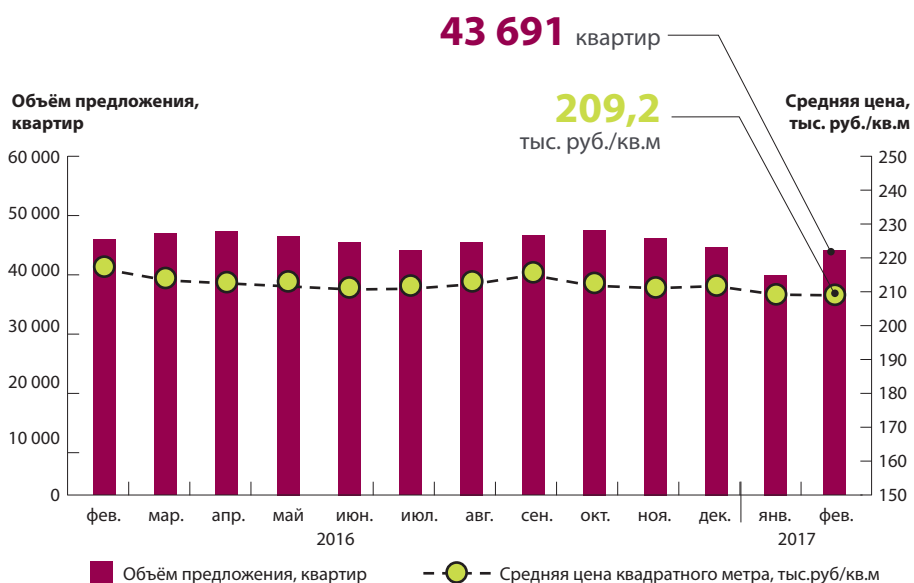
Февраль 2017

По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Москвы по итогам февраля практически не изменилась и составила 209,2 тыс. рублей за кв. метр. Объем предложения в феврале восстановился почти до декабрьского уровня и составил в феврале 43,7 тыс. квартир. Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в старых границах Москвы в феврале составила 9,4 млн рублей (плюс 1% по сравнению с предыдущим месяцем). При этом в феврале доля продаж в диапазоне до 9 млн рублей была максимальной с начала 2015 года и составила 76%. Особенностью этого месяца также было превышение доли продаж однокомнатных квартир (42%) над долей продаж двухкомнатных (35%).

ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Изменение средней удельной цены предложения по итогам месяца в целом по вторичному рынку Москвы, по каждому из округов за исключением округов Новой Москвы, по типу дома, по типологии квартир находится в пределах погрешности. Однако, при более детальном рассмотрении видно, что цена предложения корректируется в зависимости от типа дома в каждом округе в соответствии с рыночным спросом, структурой жилого фонда в округе и конкуренцией в округе со стороны новостроек. Так, например, в Южном округе в феврале уменьшилась цена предложения в категориях монолитных домов (-1,7% к январю) и хрущевок (-1,5%), при этом увеличилась цена в панельных домах типовой и улучшенной планировки (+0,9%). В Северном округе уменьшилась средняя удельная цена предложения в монолитных и монолитно-кирпичных домах (-1,9% к январю), а также в панельных хрущевках (-0,7%), и увеличилась на 1% в панельных домах улучшенной планировки и кирпичных домах с большой кухней. В Северо-Западном округе уменьшилась цена в хрущевках (-0,9%) и увеличилась на 1% в панельных домах типовой

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра



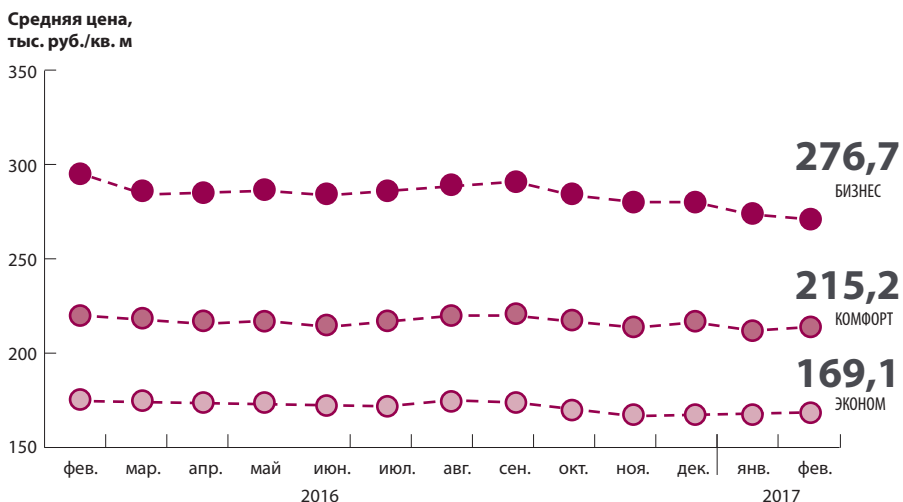
планировки. В Северо-Восточном округе на 2% уменьшилась цена в категории панельных хрущевок. В Западном округе уменьшилась цена в панельных хрущевках (-1,7%) и кирпичных домах с большой кухней (-1%), при этом увеличилась цена в кирпичных хрущевках (+1,6%) и панельных домах типовой планировки (+0,8%). В Восточном округе на 2% уменьшилась цена в монолитных и монолитно-кирпичных домах.

На территории Новой Москвы наблюдается схожая ситуация: изменение средней удельной цены предложения квартир на вторичном рынке по итогам февраля находится в пределах погрешности, при этом в Новомосковском округе средняя цена предложения уменьшилась на 1,2%, а в Троицком, наоборот, увеличилась (+1,9%). 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.

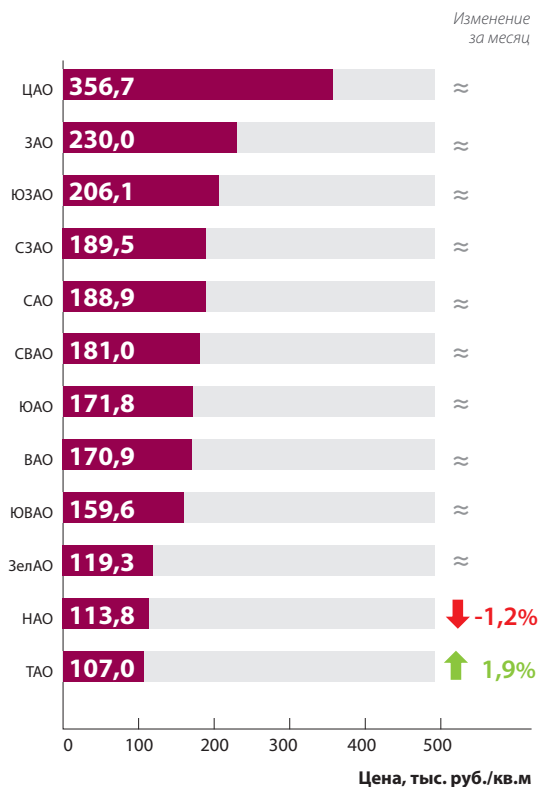
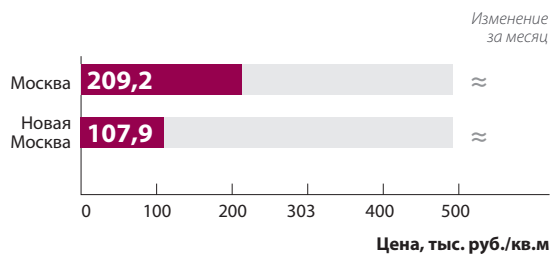
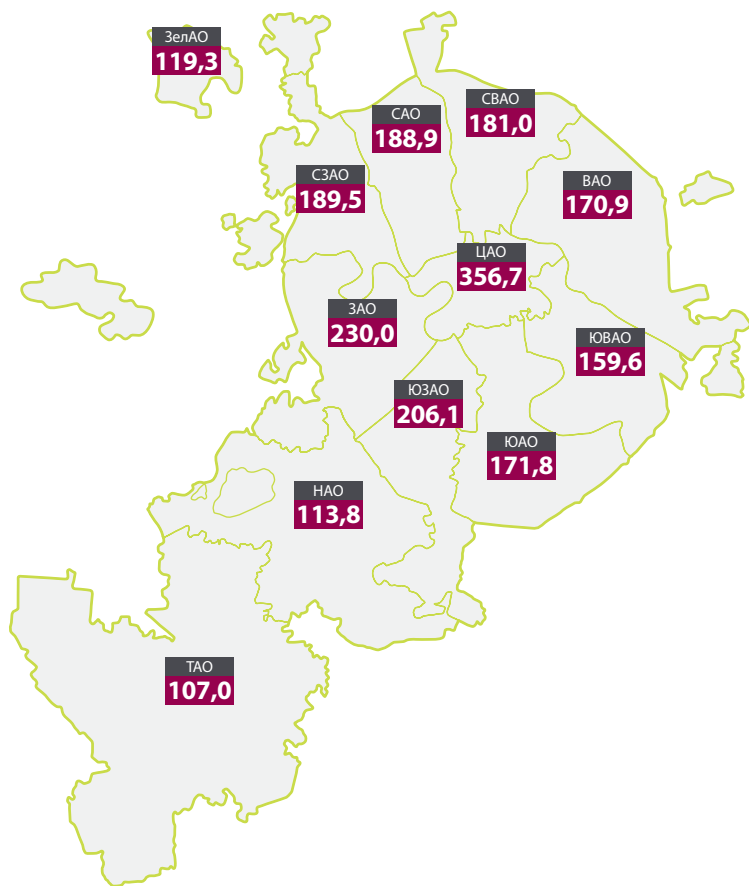
Изменение средней удельной цены предложения по классам качества в феврале также находится в пределах погрешности.

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

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

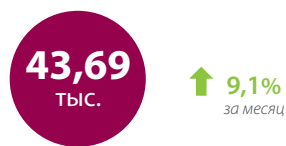


Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке, тыс. руб./кв.м | Февраль 2017

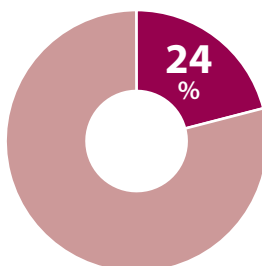


ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже

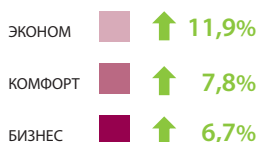


Доля нового предложения



Объём предложения квартир на вторичном рынке Москвы в целом в феврале увеличился на 9% и составил 43,691 тыс. квартир. Доля нового предложения (впервые выставленного на продажу в отчетном месяце) составила 24% (увеличение активности продавцов по сравнению с январским периодом).

Изменение объёма предложения по классам



ВЫВОДЫ

«Январь и февраль пока являются худшими месяцами с точки зрения спроса за пять последних лет, – комментирует сложившуюся ситуацию Марина Толстик, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости». – Структура спроса четко показывает, что количество денег у населения продолжает сокращаться, поэтому средний чек сделки уже второй месяц не выходит за рамки 9,4 млн рублей за квартиру. А поскольку заметных предпосылок для снижения стоимости квадратного метра нет, но жилищный вопрос решать необходимо, то наиболее востребованными становятся совсем небольшие квартиры, причем даже не двухкомнатные, а однокомнатные».

Средняя цена продажи квартир в старых границах Москвы в феврале, по данным операций «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», увеличилась на 1% по сравнению с январем и составила 9,398 млн рублей. Продолжает увеличиваться доля продаж в бюджете до 9 млн рублей, в феврале она достигла максимального значения за два года (76%). Сохранению средней цены продажи на уровне значения января способствовало увеличение доли продаж в высоком ценовом сегменте (дороже 30 млн рублей).

Так же, как в предыдущем месяце, в феврале отмечено увеличение доли продаж однокомнатных квартир, при этом по итогам февраля доля продаж однокомнатных квартир (42%) превысила долю продаж двухкомнатных (35%). Доля продаж трехкомнатных квартир в феврале увеличилась с 15% до 18%, а доля многокомнатных квартир увеличилась с 3 до 4%. На комнаты в феврале пришелся всего 1% продаж.

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.