

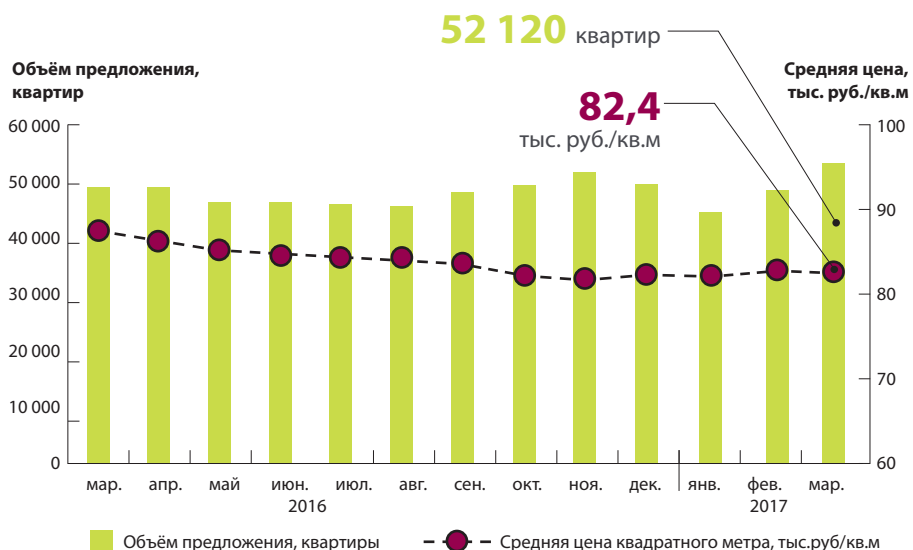


ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Март 2017

По данным отдела исследований группы компаний «МИЭЛЬ», на вторичном рынке Московской области средняя удельная цена предложения по итогам марта практически не изменилась и составила 82,39 тыс. руб./кв. м. Изменение цены по итогам месяца находится в пределах погрешности, лишь благодаря увеличению доли предложения в наиболее дорогом, ближнем поясе Подмосковья. При этом в большинстве локаций в марте отмечено снижение средней удельной цены предложения. Объем предложения в области по итогам марта увеличился сразу на 11% и составил 52,1 тыс. квартир.

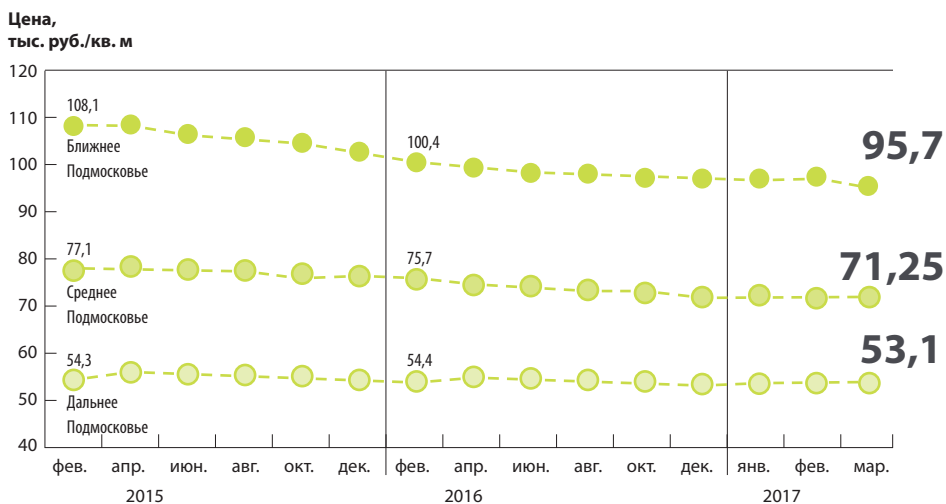
Динамика объёма предложения и средней цены квадратного метра | Март 2017

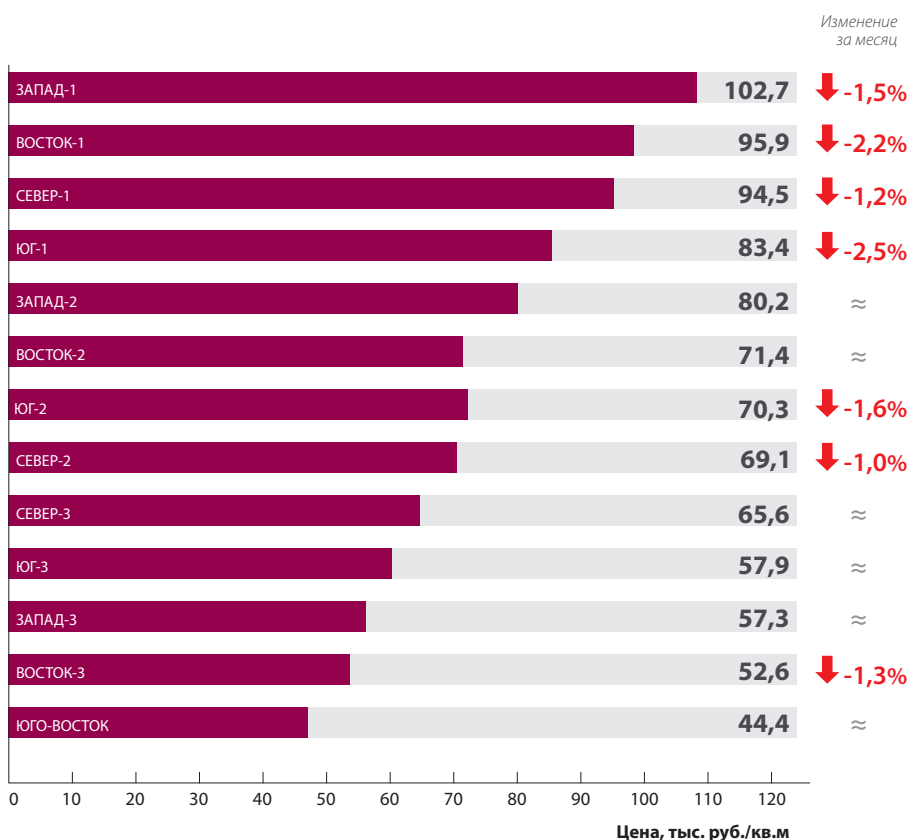


Динамика изменения средней удельной цены предложения на фоне изменения объема предложения на вторичном рынке в целом по Московской области отражены на графике.

С ноября 2016 года в поясе ближнего Подмосковья на вторичном рынке наблюдалась стабилизация цены, однако в марте 2017 года вновь отмечено ее снижение, поскольку активность покупателей все еще очень далека от докризисных показателей. В поясе среднего и дальнего Подмосковья небольшое снижение цены наблюдалось в октябре и декабре 2016 года, а после кратковременной стабилизации цены в январе и феврале 2017 года в марте вновь отмечено снижение средней удельной цены, хоть и в пределах погрешности.

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

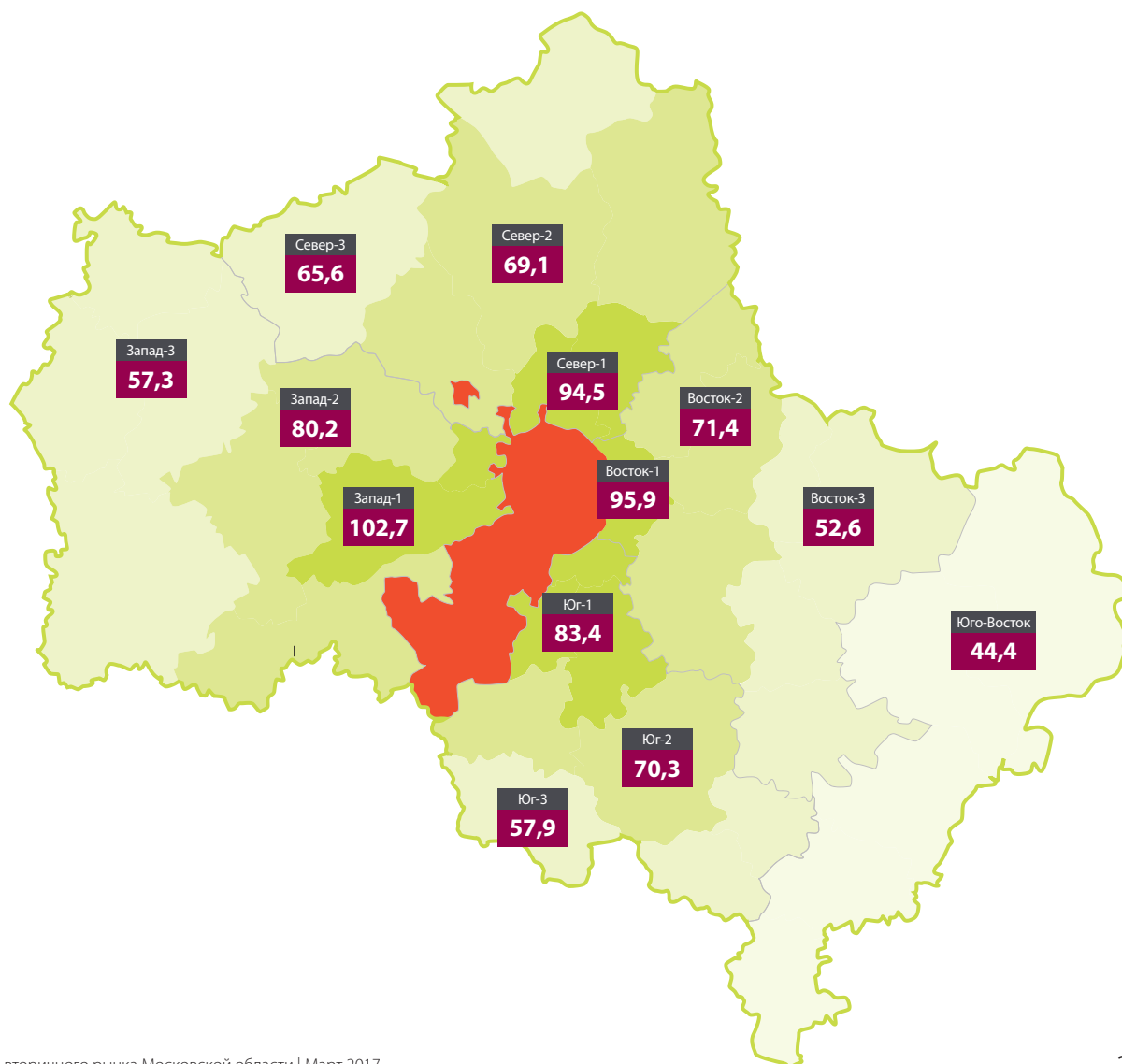




Значимое изменение цены в марте отмечено в большинстве локаций.

В поясе ближнего Подмоскovie наблюдались снижение средней удельной цены предложения по всем направлениям: на 2,5% – на южном направлении, на 2,2% – в городах восточного направления, на 1,5% – в городах западного направления и на 1,2% на северном направлении. В поясе среднего Подмоскovie средняя удельная цена предложения уменьшилась на 1,6% в южном направлении и на 1% в северном направлении. В поясе дальнего Подмоскovie значимое уменьшение цены в марте отмечено в городах восточного направления.

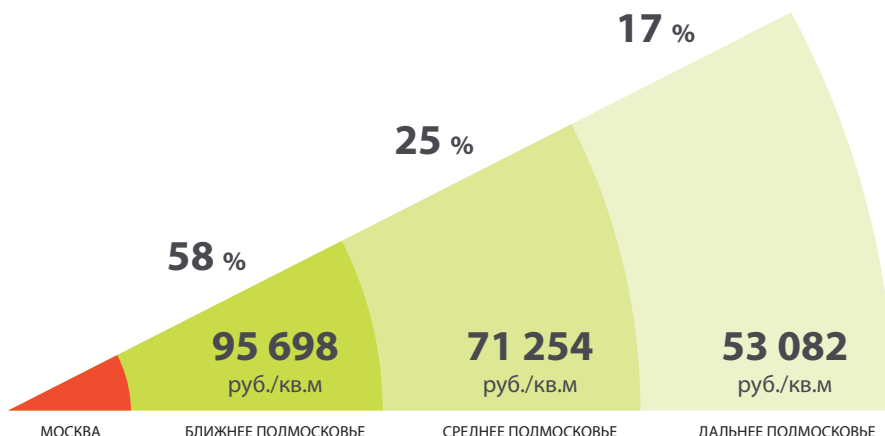
Итоговое значение цены на вторичном рынке Московской области представлено на карте.





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

- ближнее Подмоскovie: 95 698 руб./кв. м (-1,6% к февралю);
- среднее Подмоскovie: 71 254 руб./кв. м (изменение в пределах погрешности);
- дальнее Подмоскovie: 53 082 руб./кв. м (изменение в пределах погрешности).



Объем предложения на вторичном рынке квартир Московской области в марте увеличился сразу на 11% и составил 52,1 тыс. квартир. Доля нового предложения возросла с 21% в феврале до 25% в марте. При этом увеличение объема предложения было неравномерным по поясам удалённости: в поясе ближнего Подмоскovie рост составил 14%, в среднем поясе – 8%, а в дальнем поясе – 5%. В результате в общей структуре предложения доля квартир в ближнем поясе увеличилась до 58%.

В структуре продаж, по данным операций «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», на вторичном рынке Московской области в марте доля трехкомнатных квартир увеличилась до 33%, почти «догнав» долю двухкомнатных квартир (35%), доля однокомнатных составила 31%, многокомнатных – 1%.

«По данным наших продаж в марте, в структуре продаж Подмоскovie доля трехкомнатных квартир сейчас достигает 33%. В этом отличие от московского вторичного рынка, где эта доля, напротив, сократилась, а в лидеры снова вышли двухкомнатные объекты, – делится **Татьяна Саксонцева, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».** – Покупатели квартир в Подмоскovie выбирают более просторные квартиры, чем в столице – средняя площадь приобретаемой в марте подмосковной «трешки» составила 78 кв. м против московских 71 кв. м. Покупатели постепенно приходят к пониманию, что каждый член семьи достоин своей собственной комнаты и делают выбор в пользу более просторного и дешевого подмосковного жилья. Кроме того, качество подмосковного вторичного рынка значительно повысилось в последние годы, транспортная доступность значительно улучшилась, а вопрос московской прописки для многих уже совершенно неактуален. Именно эти факторы делают Подмоскovie столь привлекательным для покупателей».

«Несмотря на то, что в Подмоскovie предложение вторичного жилья в марте значительно увеличилось, заметного роста покупательской активности мы не фиксируем, – резюмирует Татьяна Саксонцева. – Самая острая конкуренция сложилась в ближнем поясе Подмоскovie: здесь вторичные объекты «спорят» с новостройками, причем как областными, так и теми, что расположены в спальных районах Москвы. Именно поэтому предложение в ближнем поясе увеличивается быстрее, чем в городах среднего и дальнего Подмоскovie».

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.