



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Апрель 2017

По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», на вторичном рынке квартир Москвы средняя удельная цена предложения вновь увеличилась, в апреле она составила 214,3 тыс. руб./кв. м (+1% к марту). Объем предложения продолжает уменьшаться, в апреле он составил 39,4 тыс. квартир, что на 5% меньше, чем в марте.

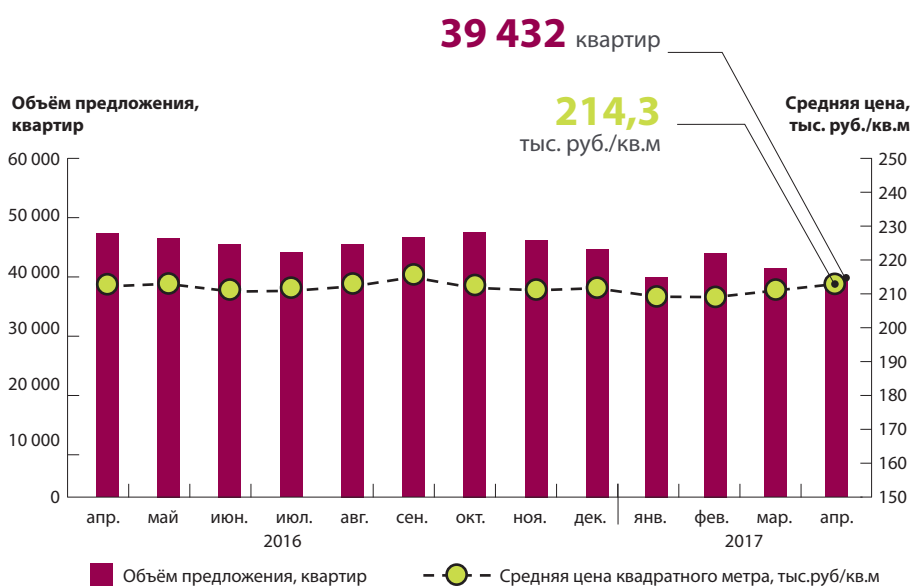
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Однако цена предложения увеличивается за счет изменения структуры предложения, а не из-за роста цен по типам жилья. В хрущевках, панельных домах типовой планировки, панельных домах улучшенной планировки количество квартир сокращается, поскольку их быстро покупают. А вот в наиболее дорогих категориях домов – монолитных, монолитно-кирпичных, кирпичных с большой кухней – доля квартир увеличивается, поскольку активность в этом сегменте ниже.

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

В большинстве категорий домов средняя удельная цена предложения по итогам апреля уменьшилась в пределах погрешности (от 0,3% до 1%). При этом значимое уменьшение средней удельной цены предложения отмечено в категории монолитных домов (-1,6%). Единственной категорией домов, где наблюдалось увеличение цены предложения в апреле,

Динамика объёма предложения и средней цены квадратного метра



пусть и в пределах погрешности, были «хрущевки». «Это связано еще с мартовским отказом от дисконтов и незначительным повышением цен, которое установили некоторые собственники», – комментирует **Марина Толстик**.

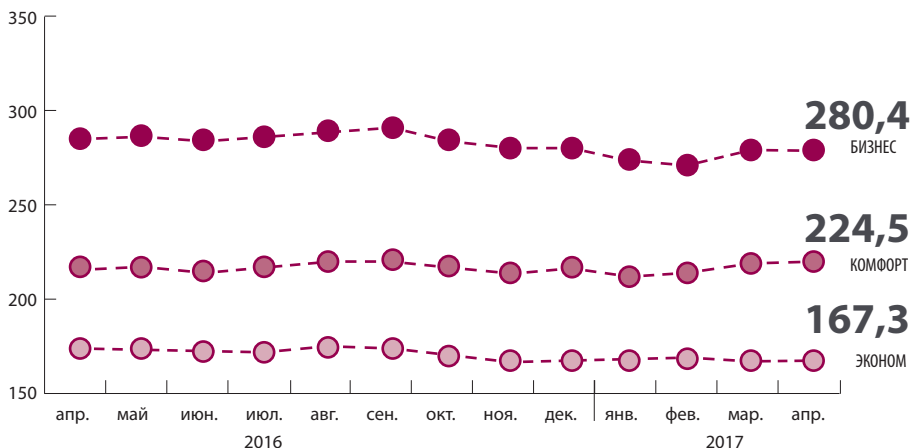
В итоге изменение средней удельной цены предложения по классам качества по результатам месяца находится в пределах погрешности в экономклассе и бизнес-классе. В комфорт-классе, за счет увеличения в структуре предложения квартир в монолитных домах, средняя удельная цена предложения увеличилась на 1,4%. Итоговые значения средней удельной цены предложения на вторичном рынке Москвы по классам качества в апреле составили: 167,3 тыс. руб./кв. м в экономклассе; 224,5 тыс. руб./кв. м в комфорт-классе и 280,4 тыс. руб./кв. м в бизнес-классе.

Значимое изменение средней удельной цены предложения на вторичном рынке Москвы по итогам апреля отмечено в СЗАО (+2,2%), ЮЗАО (+1,9%), ВАО (+1,3%). В этих округах доля квартир в монолитных и монолитно-кирпичных домах в общей структуре предложения увеличилась наиболее значительно.

Изменение цены в остальных округах по итогам месяца находится в пределах погрешности.

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

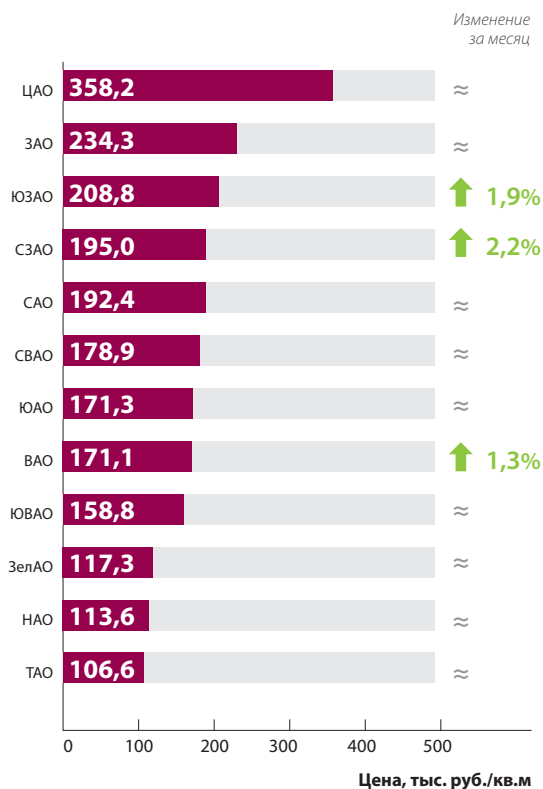
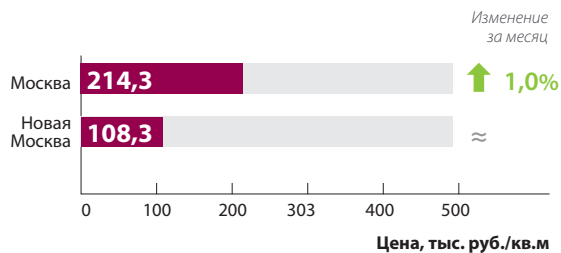
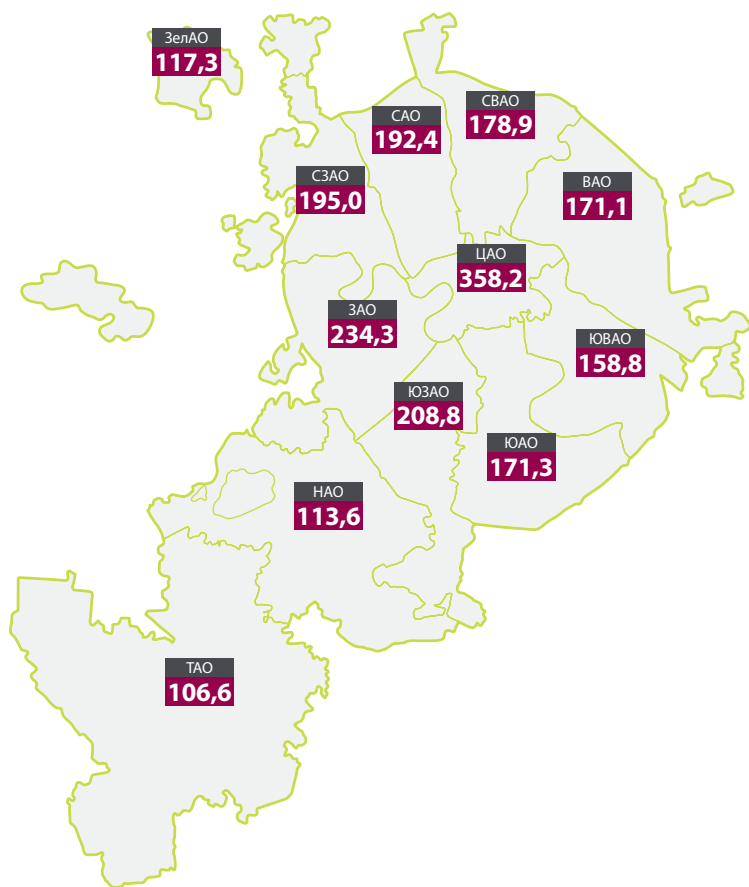
Средняя цена, тыс. руб./кв. м



Средняя удельная цена предложения на территории Новой Москвы по итогам апреля составила 108,3 тыс. руб./кв. м (изменение в пределах погрешности по сравнению с предыдущим месяцем).

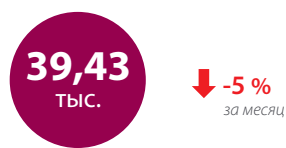
Итоговое значение средней удельной цены предложения по округам в апреле 2017 г. представлено на графике ниже.

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

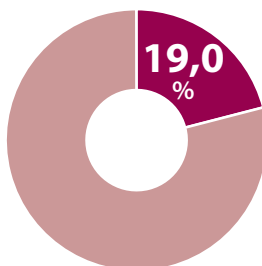


ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже

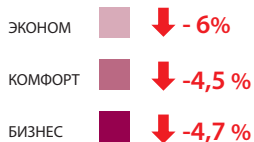


Доля нового предложения



Объём предложения квартир на вторичном рынке Москвы в апреле вновь уменьшился на 5% и составил 39,4 тыс. квартир. Доля нового предложения (впервые выставленного на продажу в отчетном месяце) уменьшилась до 19% в апреле.

Изменение объёма предложения по классам



Средневзвешенная цена продажи по итогам января-апреля 2017 года составила 9,416 млн рублей. По сравнению с тем же периодом прошлого года эта цифра уменьшилась почти на 11% – тогда она равнялась 10,556 млн рублей. Сильнее всего просел средний чек по трехкомнатным квартирам – более чем на 16%; также заметно подешевели «двушки» – на 11,5%. А вот однокомнатные квартиры не сдают позиций, средняя цена продажи по ним осталась примерно такой же.

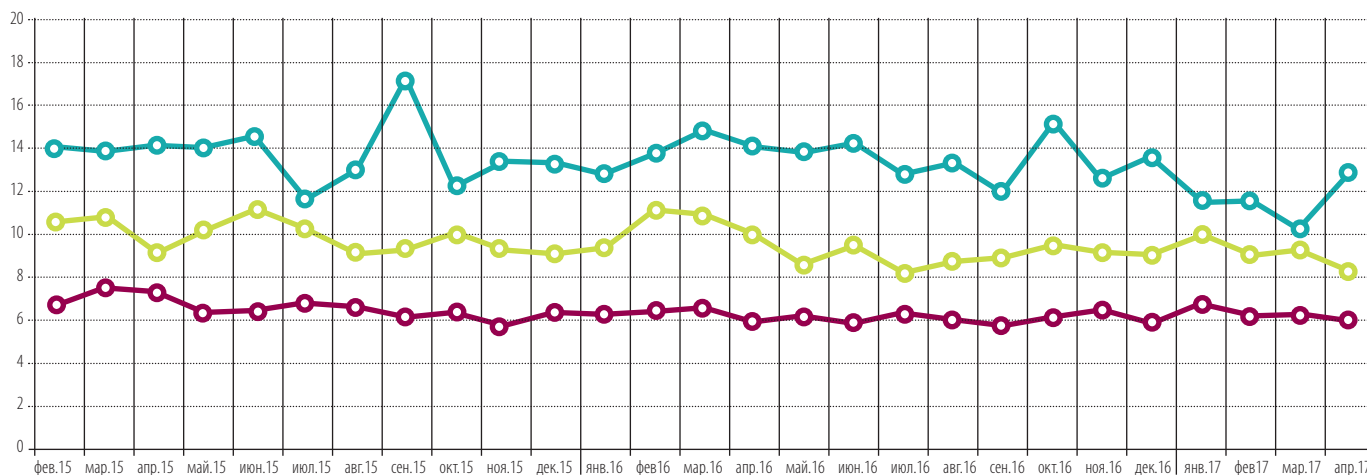
Средняя цена продажи по типологии квартир по итогам января-апреля 2017 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года изменилась следующим образом:

- по однокомнатным квартирам практически не изменилась (6,285 млн руб. и 6,311 млн руб.);
- по двухкомнатным квартирам уменьшилась на 11,5% (9,136 млн руб. против 10,322 млн руб.);

- по трехкомнатным квартирам уменьшилась на 16,3% (11,611 млн руб. против 13,875 млн руб.).

В текущей экономической ситуации покупатели на вторичном рынке при расширении жилплощади в пределах Москвы склоняются к наиболее оптимальному варианту по соотношению «цена-качество/количество комнат/площадь квартиры». Это особенно отражается в динамике средней цены продажи двух- и трехкомнатных квартир.

Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы по данным операций ГК «МИЭЛЬ», млн руб



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.