



## ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Май 2017

По данным отдела исследований группы компаний «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Московской области средняя удельная цена предложения по итогам мая составила 80,7 тыс. руб./кв.м (изменение к апрелю находится в пределах погрешности). Объем предложения по итогам месяца увеличился на 2,8% и составил 52,0 тыс. квартир. По отношению к маю прошлого года средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Московской области уменьшилась на 5%, а объем предложения увеличился на 13%.

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

Динамика объёма предложения и средней цены квадратного метра | Май 2017

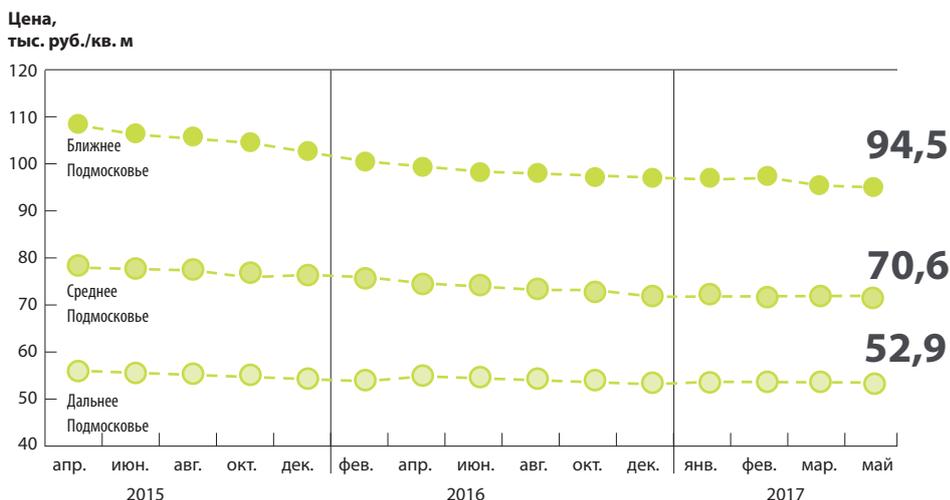


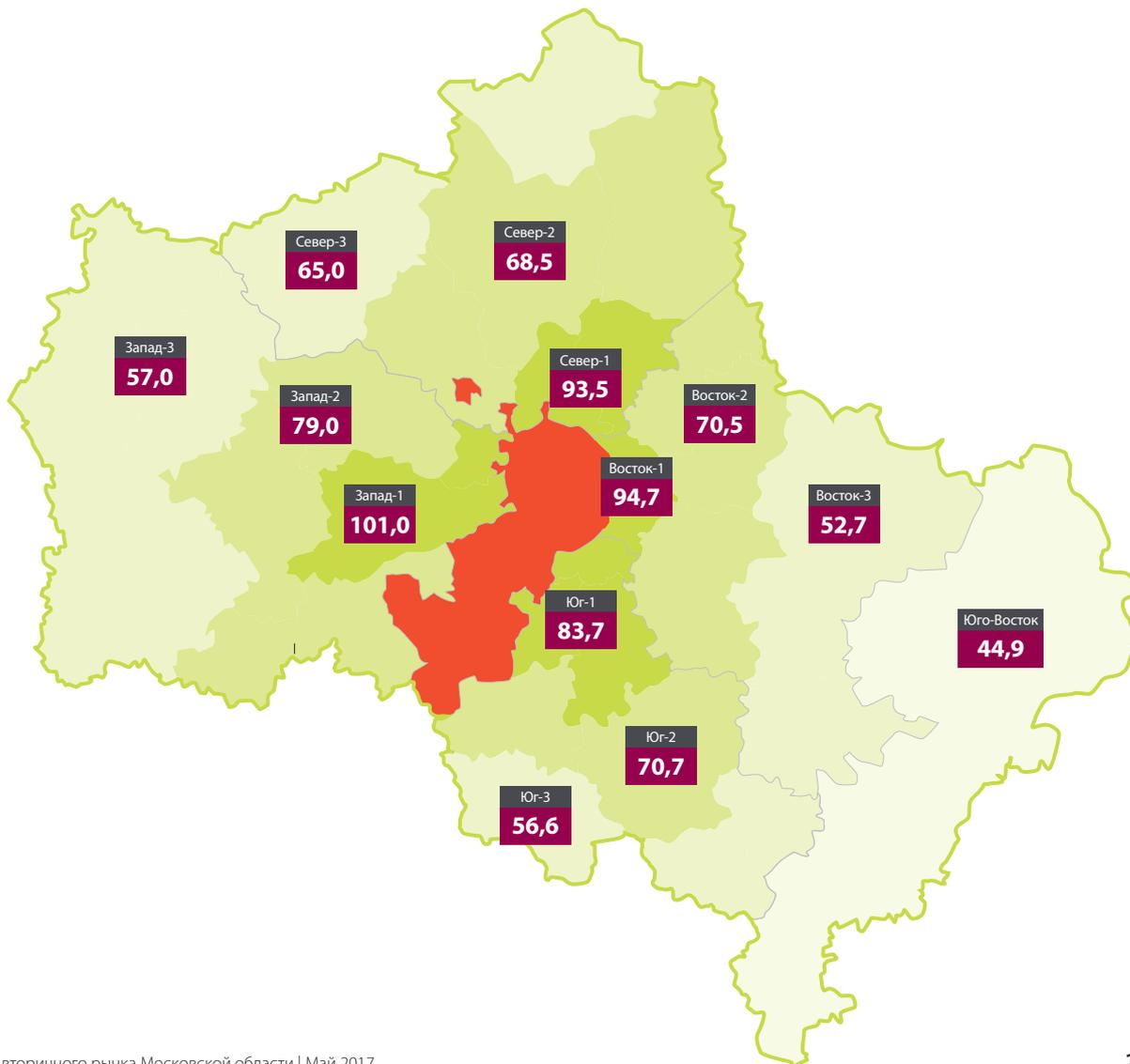
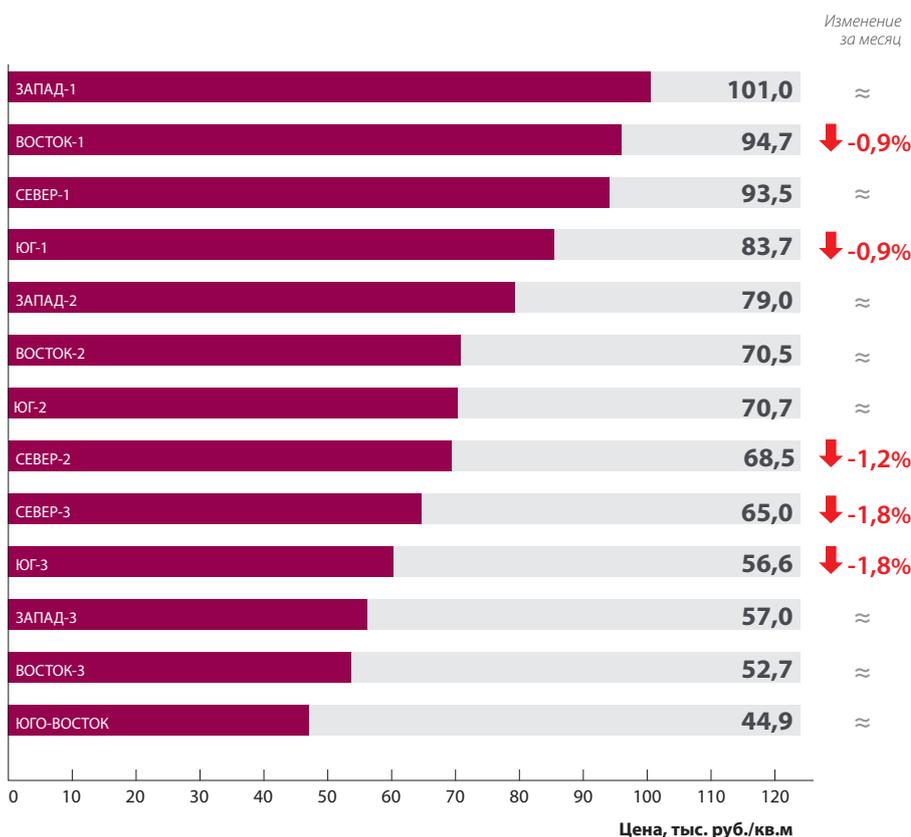
Средняя удельная цена предложения по поясам удаленности на вторичном рынке Московской области по итогам мая 2017 года составила:

- ближнее Подмосковье: 94 545 руб./кв.м (изменение в пределах погрешности)
- среднее Подмосковье: 70 631 руб./кв.м (изменение в пределах погрешности)
- дальнее Подмосковье: 52 944 руб./кв.м (изменение в пределах погрешности)

По отношению к маю прошлого года средняя удельная цена предложения в ближнем Подмосковье уменьшилась на 4,2%, в среднем поясе Подмосковья – на 5,1%, а в дальнем Подмосковье – на 4,0%.

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





По итогам месяца значимое уменьшение средней удельной цены предложения отмечено в ближнем поясе восточного и южного направления (-0,9%), в среднем Подмосковье северного направления (-1,2%), а также на северном и южном направлении дальнего Подмосковья (-1,8%). В остальных локациях изменение цены предложения по итогам месяца находится в пределах погрешности.

По отношению к маю прошлого года в наибольшей мере скорректировались цены в ближнем поясе западного направления Подмосковья (-8,1%). При этом в крупных городах этой локации изменение цены предложения существенно отличалось: Красногорск (-9,9%), Одинцово (-6,2%), Звенигород (-1,3%).

На втором месте по уровню коррекции находится дальнее Подмосковье южного направления (-7,8%). Наиболее крупный город данной локации – Серпухов, в котором средняя удельная цена предложения уменьшилась на 7,5%.

На третьем месте по снижению цен предложения – среднее Подмосковье северного направления (-6,8%). В крупных городах данной локации уменьшение средней удельной цены предложения было следующим: Дмитров (-6,7%), Сергиев-Посад (-5,5%), Солнечногорск (-4,6%).

Изменение средней удельной цены предложения к предыдущему месяцу и к аналогичному периоду прошлого года представлено в таблице:

Изменение средней удельной цены предложения по локациям (тыс. руб./кв. м.):

	май '16	апрель '17	май '17	Изменение к апрелю 2017	Изменение к маю 2016
Запад-1	109,8	101,7	101,0	≈	-8,1%
Восток-1	99,6	95,7	94,7	-0,9%	-4,9%
Север-1	96,0	93,6	93,5	≈	-2,6%
Юг-1	86,6	84,5	83,7	-0,9%	-3,4%
Запад-2	80,8	79,2	79,0	≈	-2,2%
Восток-2	74,4	70,9	70,5	≈	-5,2%
Север-2	73,5	69,3	68,5	-1,2%	-6,8%
Юг-2	74,3	70,5	70,7	≈	-4,9%
Север-3	64,9	66,1	65,0	-1,8%	≈
Юг-3	61,3	57,6	56,6	-1,8%	-7,8%
Запад-3	56,2	56,6	57,0	≈	≈
Восток-3	54,2	53,0	52,7	≈	-2,8%
Юго-Восток	47,0	44,3	44,9	≈	-4,4%

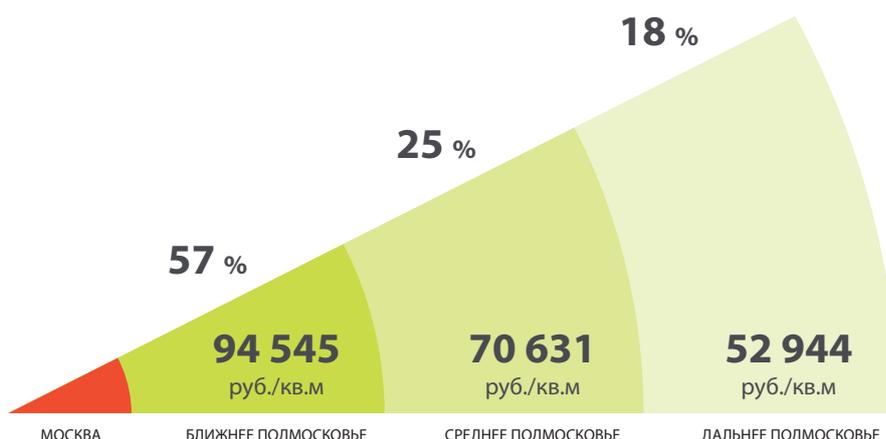
Общее количество квартир в продаже | Май 2017



Объем предложения на вторичном рынке квартир Московской области по итогам мая увеличился на 2,8% и составил 51,97 тыс. квартир. При этом в ближнем поясе Подмосковья объем предложения увеличился на 3,3%, в среднем – на 1,9%, а в дальнем – на 2,4%.

Текущий объем предложения на 13% превышает объем предложения в мае прошлого года, что связано с ограничением спроса в текущей экономической ситуации и частичным оттоком спроса в новостройки.

Цена предложения (руб. / кв.м) и распределение объема предложения (%) по поясам удалённости | Май 2017



Так же, как и на вторичном рынке Москвы, дальнейшее изменение цен на вторичном рынке городов Московской области будет зависеть от динамики цен на первичном рынке в данном районе, от уровня внутреннего спроса в городе, который в свою очередь зависит от численности населения, транспортной доступности, развитости инфраструктуры, наличия рабочих мест и экологии района.

*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 отчёте информация и данные носят исключительно информационный характер. ГК «МИЭЛЬ» не несёт ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчёте.