



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Июнь 2017

По данным отдела исследований группы компаний «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Московской области второй месяц подряд изменение средней удельной цены предложения находится в пределах погрешности, по итогам июня она составила 80,8 тыс. руб./кв.м. Объем предложения по итогам месяца уменьшился на 1% и составил 51,5 тыс. квартир.

По итогам первого полугодия 2017 года средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Московской области уменьшилась на 1,3%. При этом по поясам удаленности и отдельным локациям уменьшение цены за тот же период было более существенным. Разница объясняется изменением структуры предложения по поясам удаленности (увеличилась доля предложения в наиболее дорогом, ближнем поясе и сократилась доля в дальнем поясе Подмосковья).

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

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра | Июнь 2017

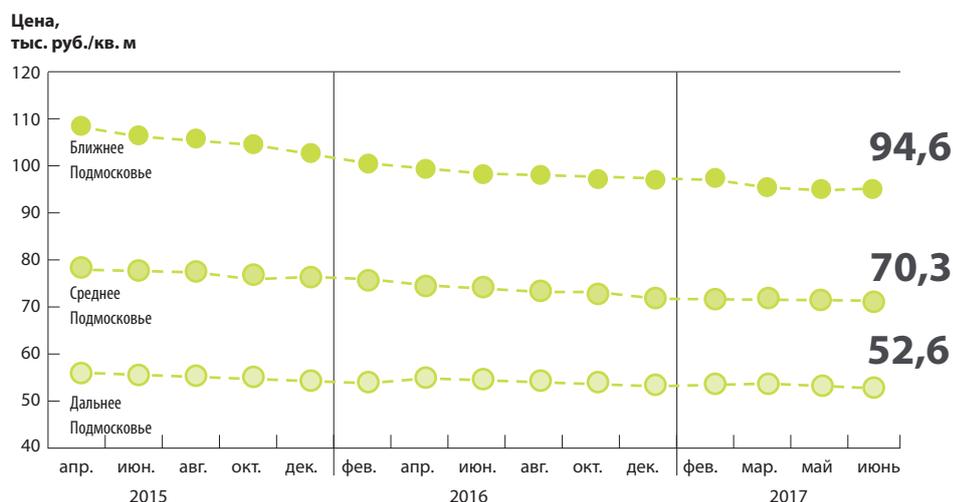


Средняя удельная цена предложения по поясам удаленности на вторичном рынке Московской области по итогам июня 2017 года составила:

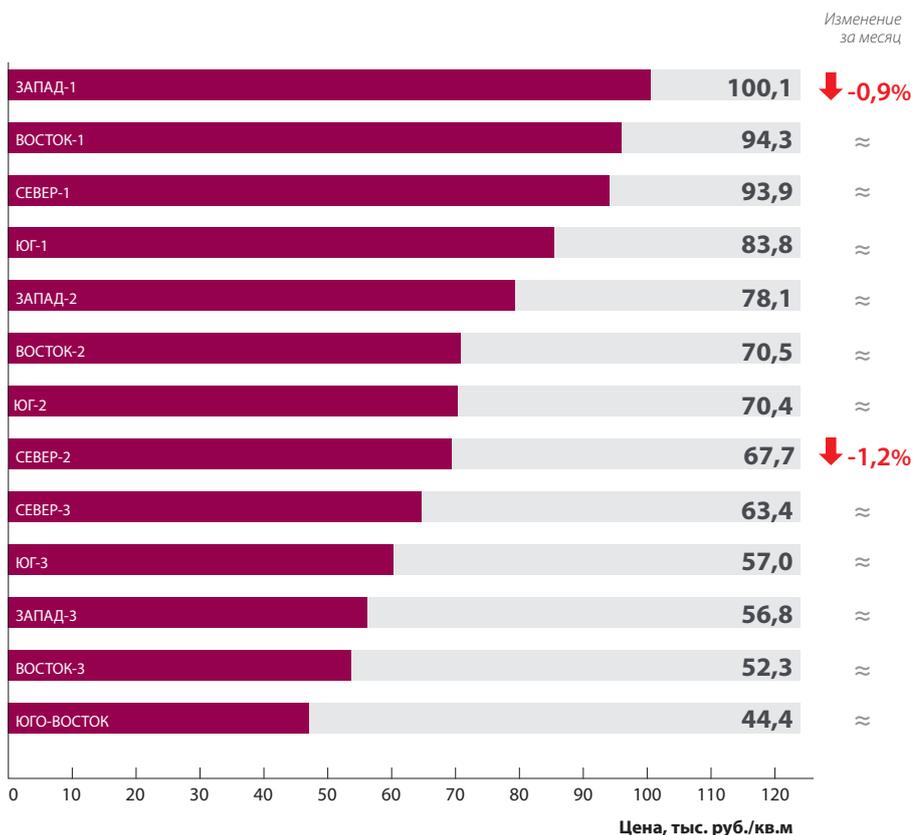
- ближнее Подмосковье: 94 575 руб./кв.м (минус 2,6% по итогам 1 п/г 2017г.)
- среднее Подмосковье: 70 256 руб./кв.м (минус 2,3% по итогам 1 п/г 2017г.)
- дальнее Подмосковье: 52 629 руб./кв.м (минус 1,5% по итогам 1 п/г 2017г.)

По отношению к маю изменение средней удельной цены предложения по каждому из поясов удаленности находится в пределах погрешности.

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



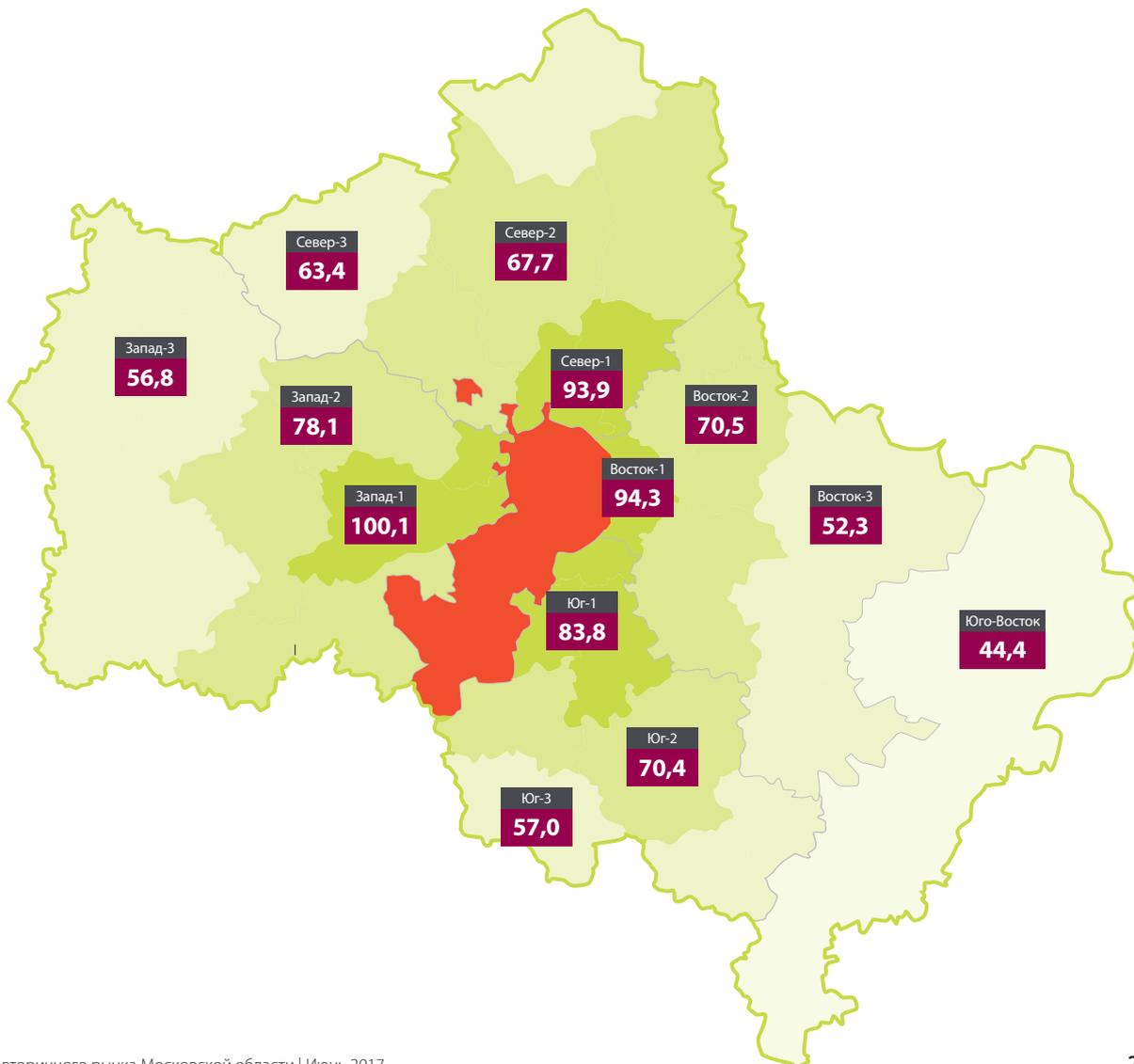
Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке Московской области, тыс. руб./кв.м | Июнь 2017



По отношению к предыдущему месяцу значимое изменение средней удельной цены предложения в июне отмечено в зоне ближнего Подмосквья западного направления (-0,9%), а также в поясе среднего Подмосквья северного направления (-1,2%).

Текущий уровень цен на вторичном рынке по локациям Московской области представлен ниже:

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



Изменение средней удельной цены предложения по локациям Московской области по итогам 1 п/г 2017 года, а также за весь 2016 год и по отношению к апрелю 2015 года (период максимальных цен) представлено в таблице.

Из таблицы видно, что коррекция цены предложения в первом полугодии продолжилась, при этом более чем в половине локаций она превысила коррекцию за весь 2016 год. В наибольшей степени по отношению к периоду максимальных цен (апрелю 2015 года) скорректировались цены в ближнем поясе Подмоскovie, причиной тому послужила наиболее острая конкуренция с сегментом новостроек.

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

	дек. '16	июнь '17	Изменение за 2016	Изменение по итогам 1 п/г 2017	Изменение к апрелю 2015
Запад-1	104,4	100,1	-7,1%	-4,2%	-11,6%
Восток-1	98,1	94,3	-4,5%	-3,9%	-10,7%
Север-1	95,3	93,9	-5,5%	-1,4%	-13,0%
Юг-1	85,2	83,8	-4,1%	-1,6%	-10,2%
Запад-2	80,5	78,1	-3,7%	-3,0%	-10,1%
Восток-2	71,4	70,5	-5,7%	-1,1%	-9,8%
Север-2	70,7	67,7	-6,2%	-4,3%	-11,2%
Юг-2	72,2	70,4	-3,4%	-2,5%	-7,4%
Север-3	64,9	63,4	-2,0%	-2,4%	-5,3%
Юг-3	58,0	57,0	-3,9%	-1,8%	-8,3%
Запад-3	56,8	56,8	0,6%	0,1%	-5,3%
Восток-3	53,1	52,3	-2,0%	-1,6%	-6,3%
Юго-Восток	45,2	44,4	-3,0%	-1,6%	-6,8%

Общее количество квартир в продаже | Июнь 2017

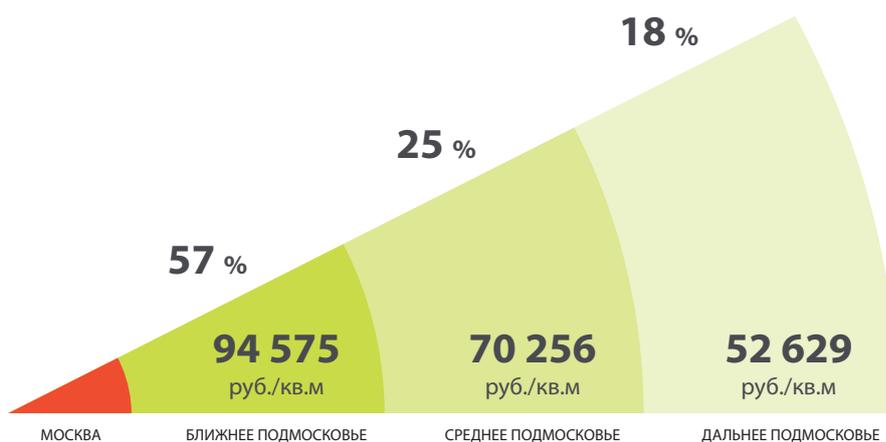


Объем предложения на вторичном рынке квартир Московской области по итогам июня уменьшился на 1% и составил 51,5 тыс. квартир. Текущий объем предложения на 12% превышает объем предложения в июне прошлого года, что связано с ограничением спроса в текущей экономической ситуации, частичным оттоком спроса в новостройки и постепенным выходом на вторичный рынок купленных ранее новостроек.

По сравнению со вторичным рынком Москвы, на вторичном рынке Московской области уменьшение количества зарегистрированных прав на жилые помещения по данным Росреестра за январь-май 2017 по отношению к аналогичному периоду прошлого года было менее значительным, чем в Москве (минус 7% и минус 15% соответственно). Это объясняется несколькими причинами:

- бюджет покупки сопоставимой по своим характеристикам квартиры в области существенно меньше, чем в Москве
- в области число сделок в 2015 году падало не столь сильно, как в столице, и, соответственно, выросло в 2016 году не так сильно;
- коррекция цен предложения продолжается
- в области величина скидки меньше, чем в Москве, за счет меньшей стоимости объекта, и продавцу психологически проще согласиться предоставить дисконт.

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



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.