



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Август 2017

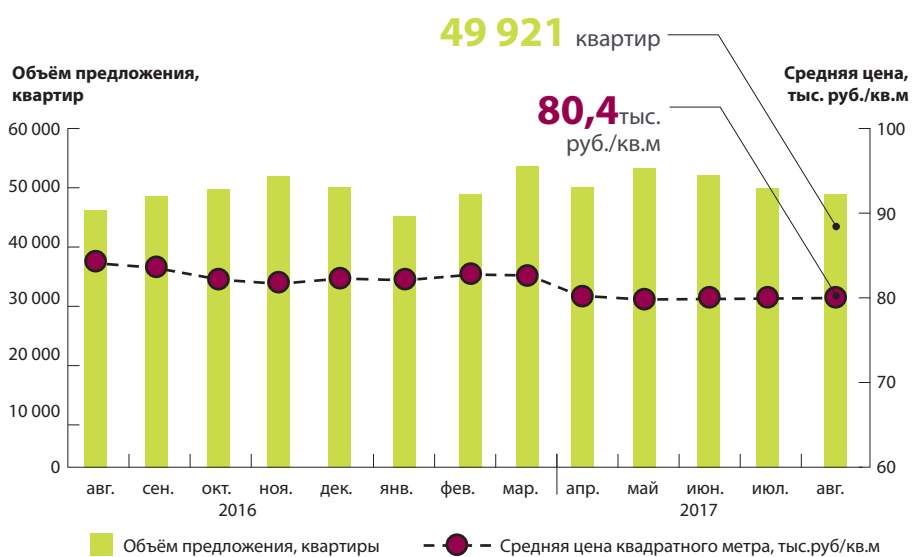
По данным отдела исследований группы компаний «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Московской области с апреля 2017 года изменение средней удельной цены предложения находится в пределах погрешности, по итогам августа она составила 80,4 тыс. руб./кв.м.

Текущий уровень цен предложения на вторичном рынке Московской области соответствует уровню весны 2012 года.

С весны 2015 года средняя удельная цена предложения скорректировалась на 16%.

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

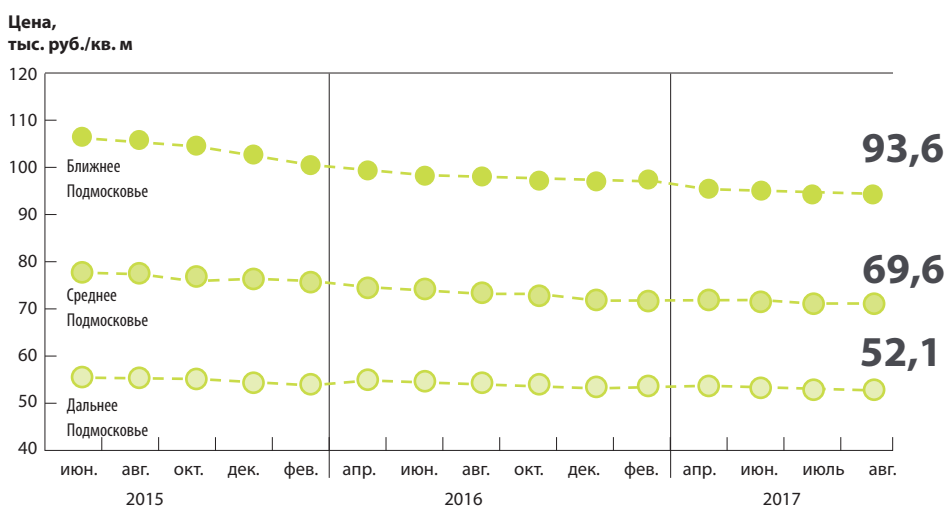
Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра | Август 2017



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

- ближнее Подмосковье: 93 614 руб./кв.м (изменение к июлю в пределах погрешности)
- среднее Подмосковье: 69 613 руб./кв.м (минус 0,9% к июлю)
- дальнее Подмосковье: 52 078 руб./кв.м (изменение к июлю в пределах погрешности)

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

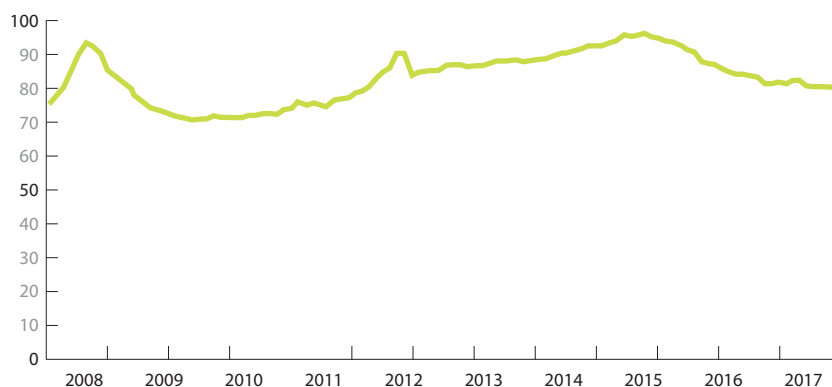


С весны 2015 года, когда на рынке был достигнут максимальный уровень цен, средняя удельная цена предложения в наибольшей степени скорректировалась в поясе ближнего Подмосковья (минус 13,7%), в поясе среднего Подмосковья средняя удельная цена предложения уменьшилась на 11,1%. В поясе дальнего Подмосковья средняя удельная цена предложения за этот же период уменьшилась на 6,9%. В целом по Московской области средняя удельная цена предложения на вторичном рынке уменьшилась почти на 16% (дополнительное влияние оказало небольшое изменение структуры предложения по поясам удаленности).

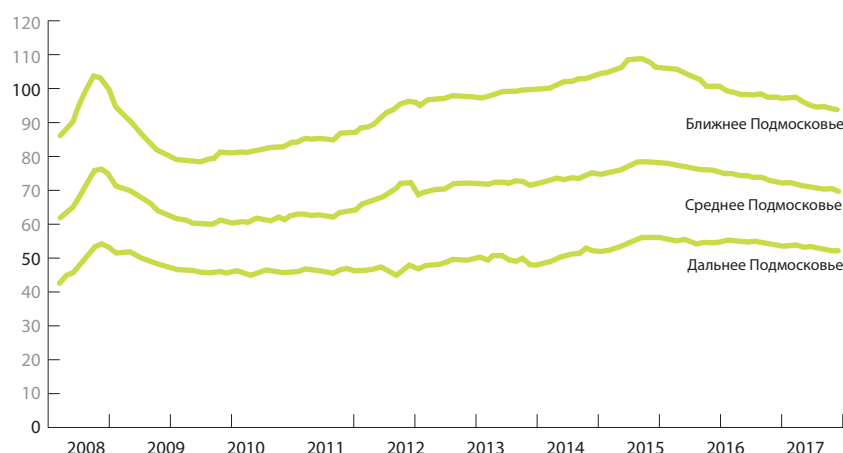
Разница в степени коррекции цен по поясам удаленности объясняется интенсивностью конкуренции со стороны новостроек – в наиболее застраиваемом ближнем поясе Подмосковья вторичный рынок испытывает сейчас конкуренцию как со стороны локальных новостроек, так и со стороны новых проектов в Москве.

Изменение средней удельной цены предложения по локациям Московской области по отношению к предыдущему месяцу, с начала 2017 года и к периоду максимальных цен (апрель 2015г.) представлено в таблице:

Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке МО, тыс. руб/кв.м

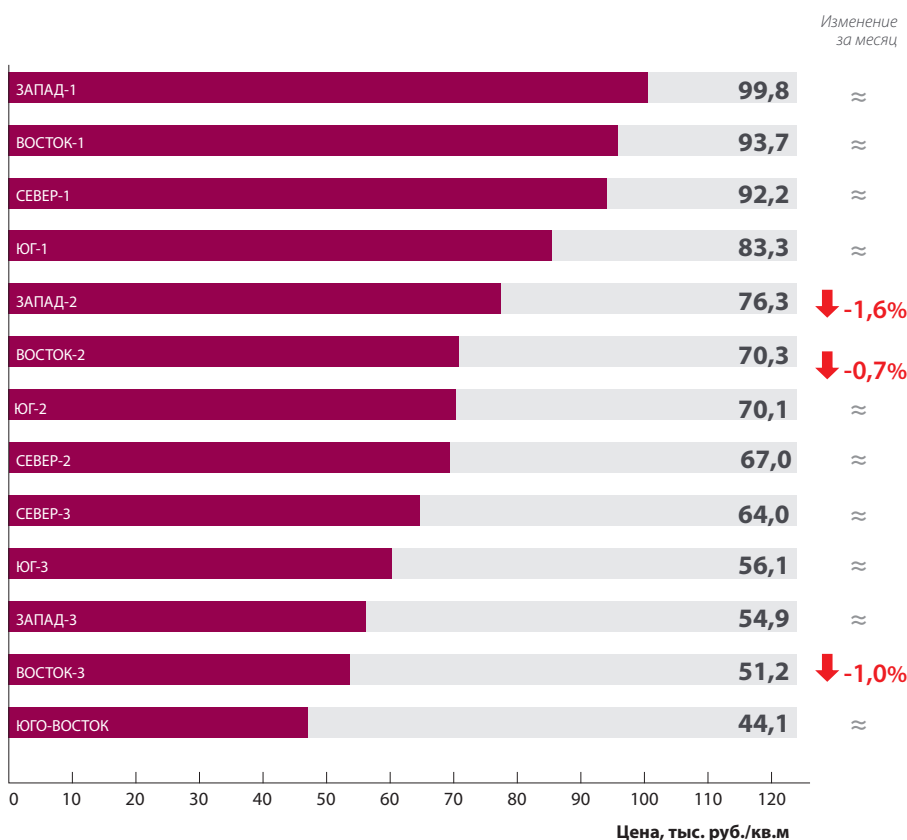


Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке по поясам удаленности, тыс. руб/кв.м



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

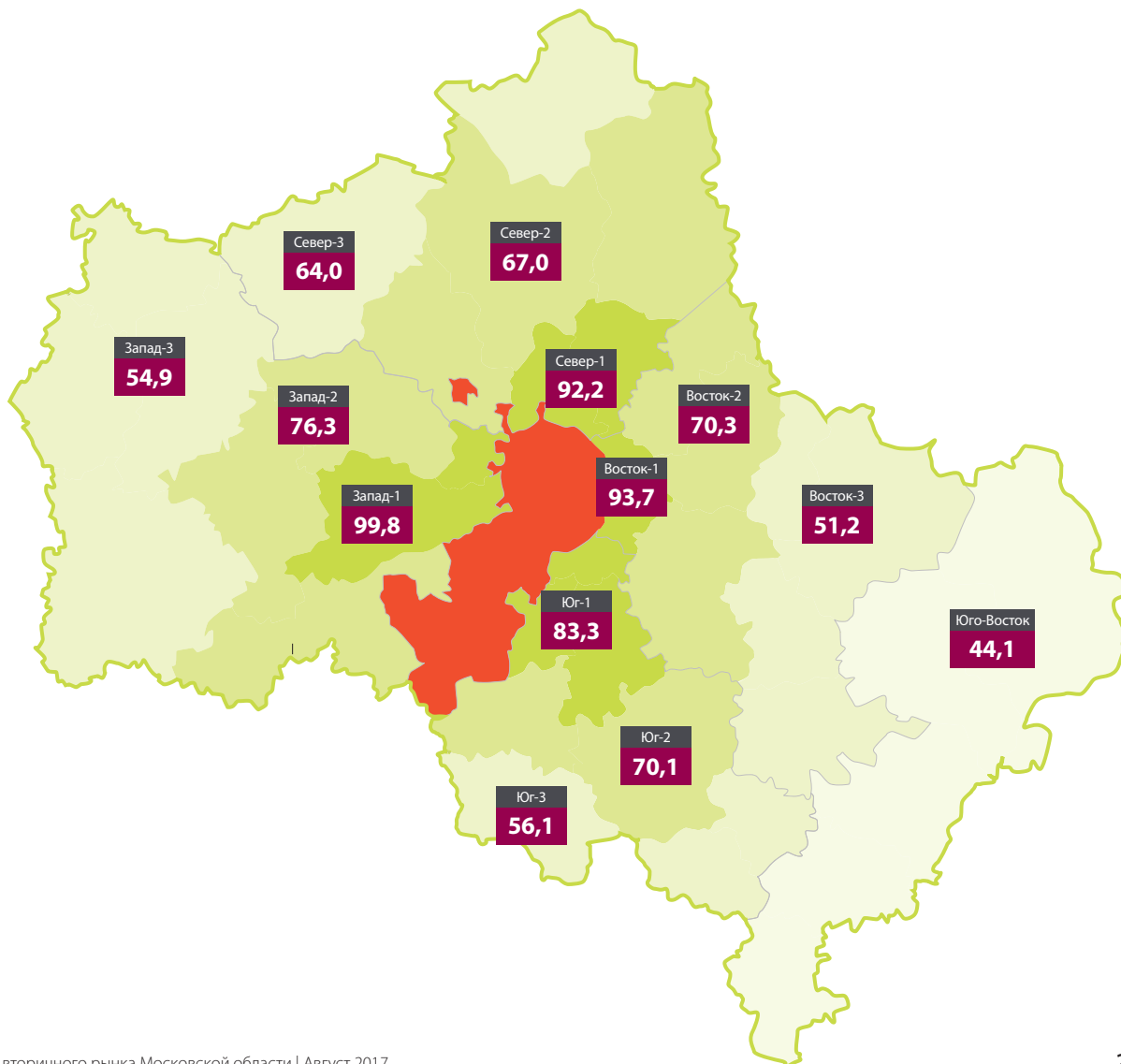
| | июль '17 | август '17 | Изменение за месяц | Изменение с начала 2017 | Изменение к апрелю 2015 |
|------------|----------|------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Запад-1 | 100,2 | 99,8 | ≈ | -4,4% | -11,8% |
| Восток-1 | 93,8 | 93,7 | ≈ | -4,4% | -11,2% |
| Север-1 | 92,4 | 92,2 | ≈ | -3,2% | -14,6% |
| Юг-1 | 83,1 | 83,3 | ≈ | -2,2% | -10,7% |
| Запад-2 | 77,5 | 76,3 | -1,6% | -5,2% | -12,2% |
| Восток-2 | 70,8 | 70,3 | -0,7% | -1,5% | -10,1% |
| Север-2 | 67,2 | 67,0 | ≈ | -5,3% | -12,1% |
| Юг-2 | 70,4 | 70,1 | ≈ | -2,9% | -7,8% |
| Север-3 | 63,0 | 64,0 | ≈ | -1,5% | -4,4% |
| Юг-3 | 56,3 | 56,1 | ≈ | -3,4% | -9,7% |
| Запад-3 | 55,4 | 54,9 | ≈ | -3,4% | -8,6% |
| Восток-3 | 51,7 | 51,2 | -1,0% | -3,6% | -8,2% |
| Юго-Восток | 44,2 | 44,1 | ≈ | -2,3% | -7,4% |

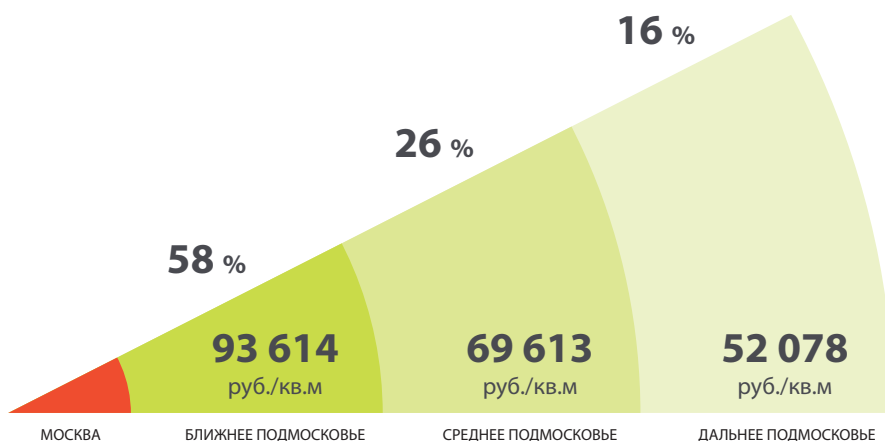


Как видно из предыдущих графиков в течение двух лет (с весны 2015 до весны 2017 года) наблюдалась заметная коррекция цен предложения по всем поясам удаленности. С апреля 2017 года средняя удельная цена предложения в целом по области стабилизировалась, при этом небольшое снижение продолжается в разные месяцы по разным локациям.

Так, по итогам августа средняя цена предложения уменьшилась на западном направлении среднего пояса (минус 1,6% к июлю), восточном направлении среднего пояса (минус 0,7% к июлю), а также в восточном направлении дальнего Подмосквья (минус 1% к июлю).

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





Объем предложения на вторичном рынке квартир Московской области по итогам августа уменьшился на 1% и составил 49,9 тыс. квартир. Текущий объем предложения почти на 11% превышает объем предложения в августе прошлого года.

В структуре предложения по итогам августа немного увеличилась доля предложения в среднем поясе и уменьшилась доля предложения в дальнем поясе. За счет этого изменение средней удельной цены предложения в целом по области по итогам месяца находится в пределах погрешности. Доля нового предложения (впервые выставленного на продажу в отчетном периоде) сохранилась на уровне предыдущих летних месяцев.

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.