

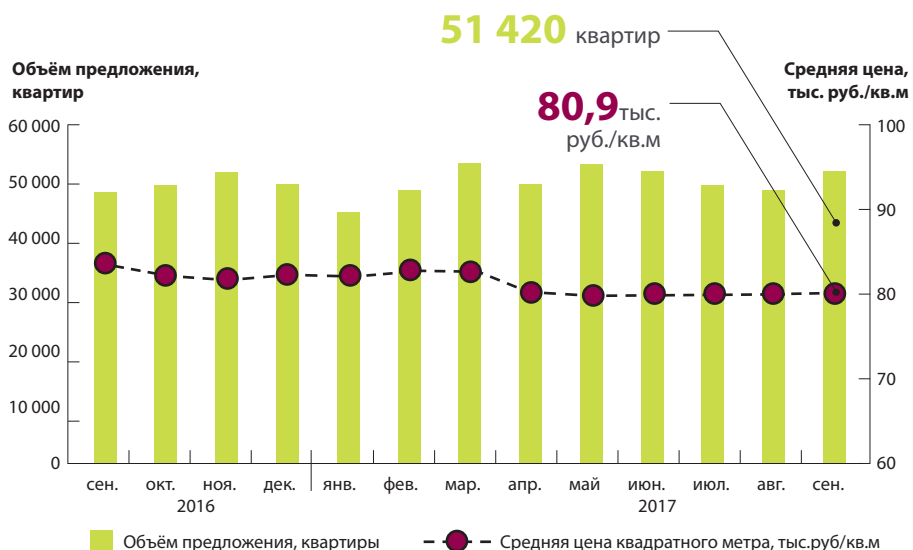


ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ Сентябрь 2017

После полугодовой стагнации цен предложения на вторичном рынке Московской области сентябрь показал небольшой прирост. Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Московской области в сентябре увеличилась на 0,6% и составила 80,9 тыс. руб./кв.м. В отличие от вторичного рынка Москвы в Московской области с наступлением осени увеличилась и доля нового предложения.

Динамика 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 | Сентябрь 2017

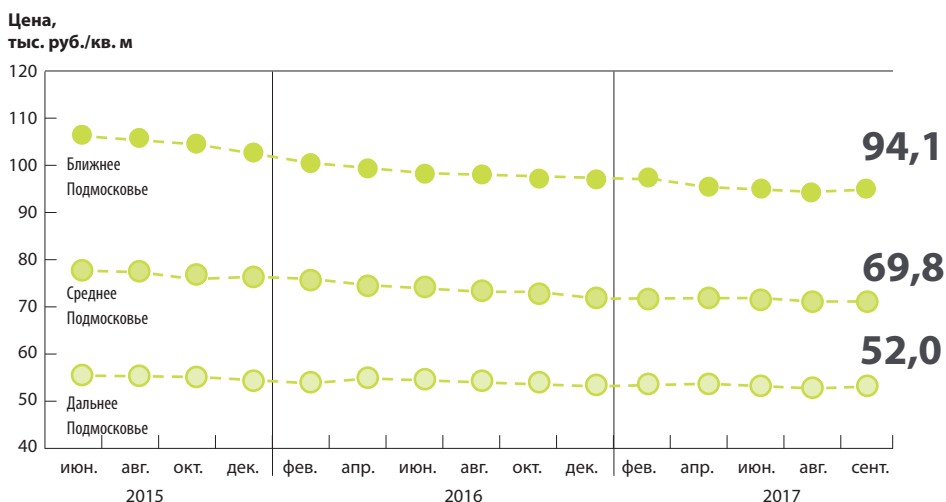


Наибольшая активность происходит в ближнем поясе Подмоскovie. Так, лишь в этой зоне по итогам сентября отмечен прирост средней удельной цены предложения.

Текущие значения средней удельной цены предложения по поясам удалённости на вторичном рынке Московской области составили:

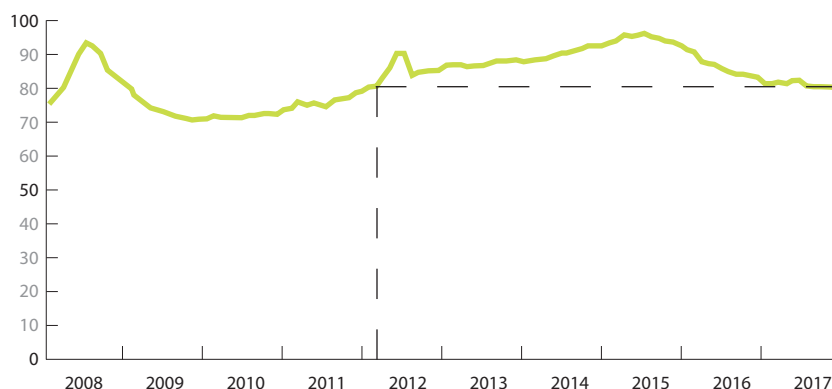
- ближнее Подмоскovie: 94 100 руб./кв.м (+0,5% к августу)
- среднее Подмоскovie: 69 791 руб./кв.м (изменение к августу в пределах погрешности)
- дальнее Подмоскovie: 51 980 руб./кв.м (изменение к августу в пределах погрешности)

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



Текущий уровень средней удельной цены предложения в целом по области соответствует уровню цены весны 2012 года.

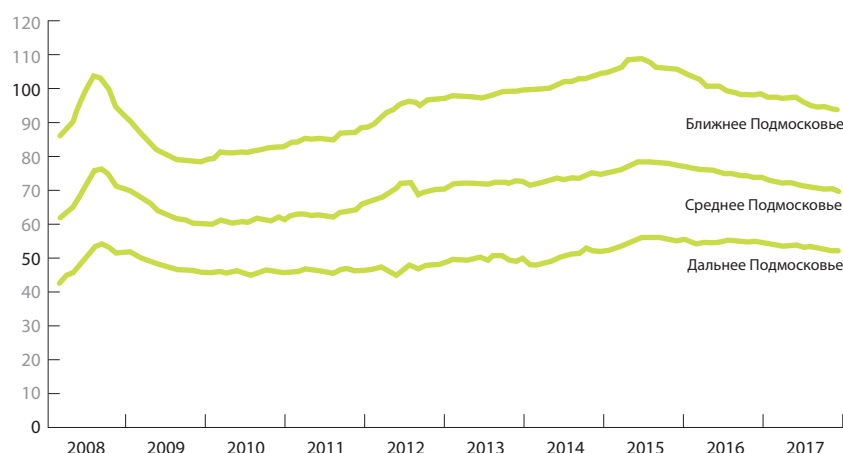
Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке МО, тыс. руб./кв.м



Текущий уровень средней удельной цены предложения по поясам удаленности «откатился»:

- в ближнем Подмосковье – на уровень весны 2012 года
- в среднем Подмосковье – на уровень весны 2012 года
- в дальнем Подмосковье – на уровень осени 2014 года

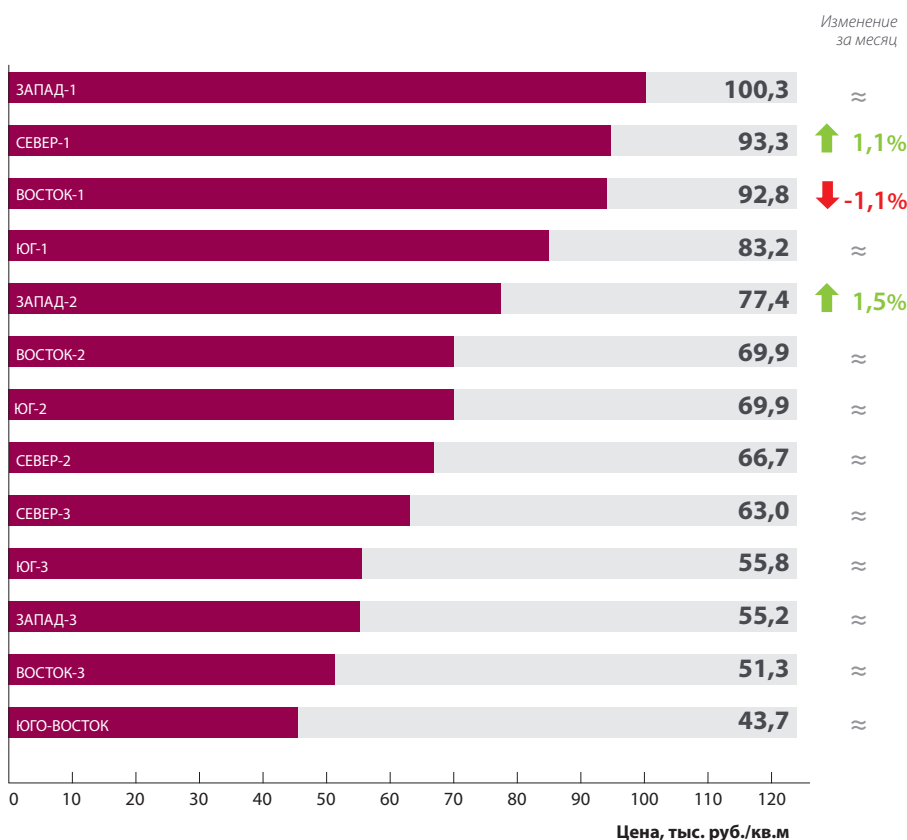
Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке по поясам удаленности, тыс. руб./кв.м



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:

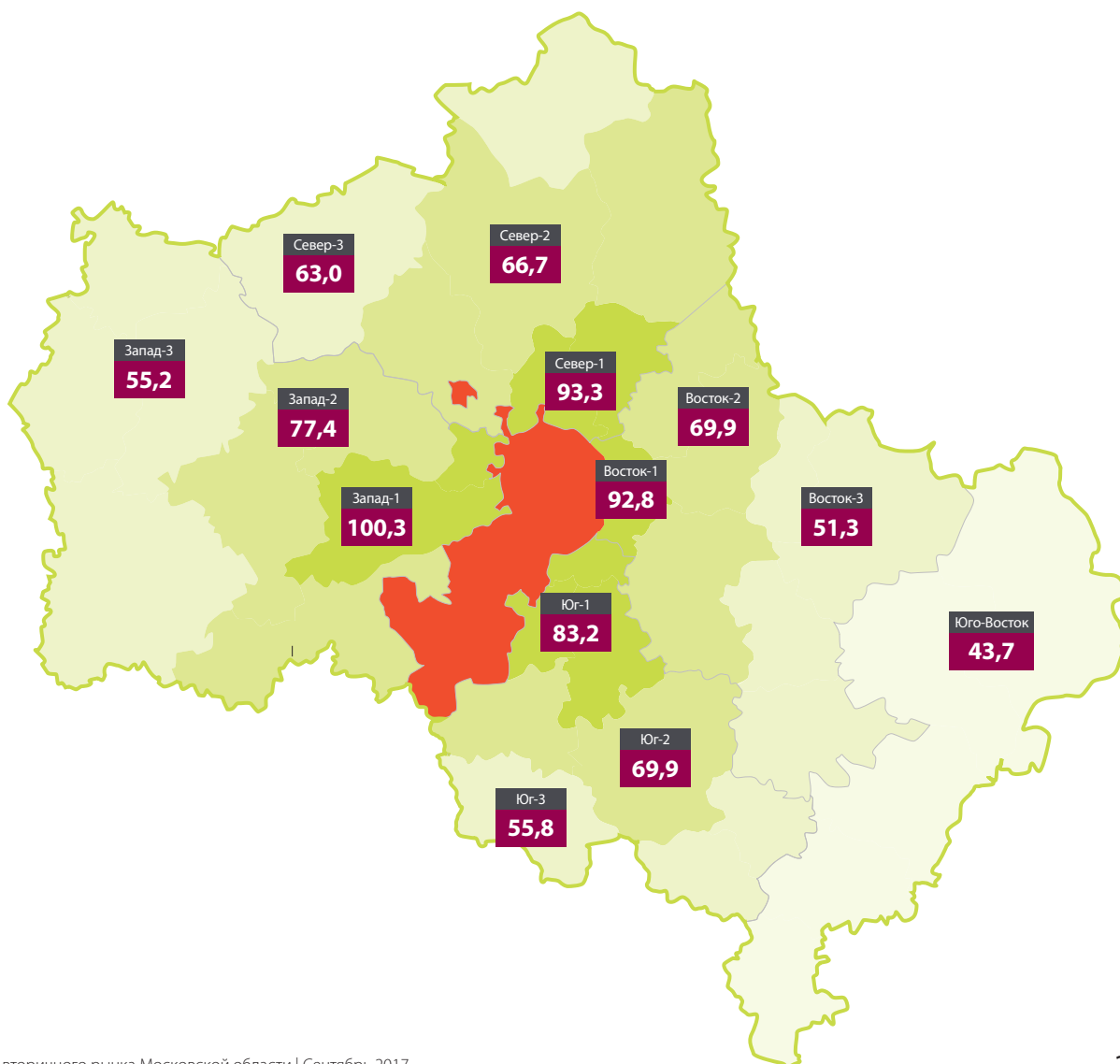
Изменение средней удельной цены предложения по локациям (тыс. руб./кв. м.):

	авг.17	сен.17	Изменение за месяц	Изменение с начала года	Изменение к апрелю 2015
Запад-1	99,8	100,3	≈	-4,0%	-11,4%
Восток-1	93,7	92,8	-1,1%	-5,4%	-12,1%
Север-1	92,2	93,3	1,1%	-2,1%	-13,6%
Юг-1	83,3	83,2	≈	-2,3%	-10,9%
Запад-2	76,3	77,4	1,5%	-3,8%	-10,9%
Восток-2	70,3	69,9	≈	-2,0%	-10,6%
Север-2	67,0	66,7	≈	-5,6%	-12,4%
Юг-2	70,1	69,9	≈	-3,1%	-8,0%
Север-3	64,0	63,0	≈	-3,0%	-5,8%
Юг-3	56,1	55,8	≈	-3,9%	-10,2%
Запад-3	54,9	55,2	≈	-2,8%	-8,1%
Восток-3	51,2	51,3	≈	-3,4%	-8,1%
Юго-Восток	44,1	43,7	≈	-3,3%	-8,4%



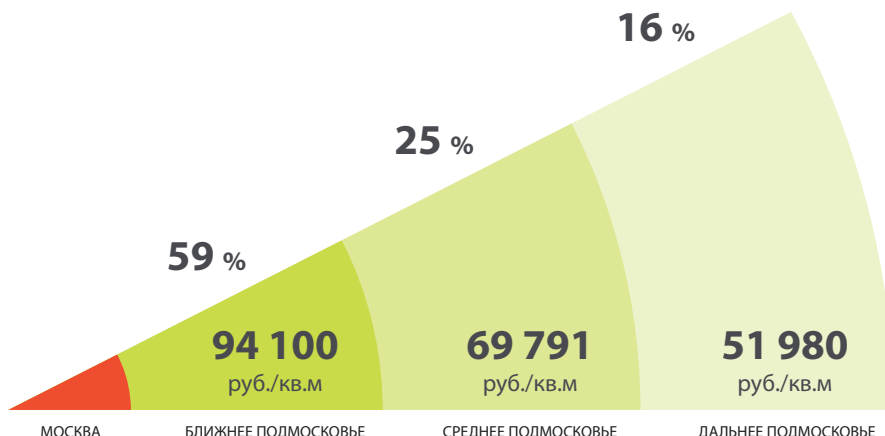
Несмотря на отмеченный прирост средней удельной цены предложения в ближнем Подмоскowie в сентябре нельзя говорить о повсеместном приросте цен в этой локации. Так, например, в ряде городов восточного направления в сентябре средняя удельная цена предложения, наоборот, уменьшилась: в Люберцах на 1,1%, в Железнодорожном на 1,8%, в Реутове – на 1,4%. В то время как в ряде городов северного направления ближнего пояса цена предложения показала прирост: в Лобне на 1,2%, в Пушкино на 2%. Фактически, цены предложения с весны этого года все-таки продолжают «топтаться» в неких рамках: в тех локациях, где в июле-августе наблюдалось уменьшение цены предложения, в сентябре она показала рост, и наоборот, где в летние месяцы наблюдался рост, в сентябре произошла коррекция.

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





Объем предложения с наступлением осеннего сезона на вторичном рынке Московской области увеличился по итогам месяца на 3% и составил в сентябре 51,4 тыс. квартир. При этом текущий объем предложения на 9% превышает объем предложения в сентябре прошлого года.



В наибольшей степени объем предложения в сентябре увеличился в ближнем Подмоскowie (+3,4% к августу). Для сравнения: в среднем поясе Подмоскowie рост объема предложения составил 2,7%, а в дальнем – 2,1%. За счет этого в структуре предложения немного увеличилась доля предложения в Ближнем Подмоскowie и уменьшилась в среднем Подмоскowie. Доля нового предложения (впервые выставленного на продажу в отчетном периоде) в сентябре увеличилась до 21% (в летние месяцы она составляла 18%).

Наиболее активен рынок ближайшего Подмоскowie – 5-7 км от МКАД. Структура предложения здесь такова, что представлено очень много новостроек (как строящихся, так и уже сданных), объекты разные, на любой вкус и кошелек, в разном состоянии – и без отделки, и с прекрасными ремонтами. Этот пояс конкурирует со вторичкой «спальных районов» Москвы, выигрывая за счет большей площади и комфорта при равной цене. В последнее время пояс до 5-7 км от МКАД становится все более комфортным, с высоким качеством жизни, с хорошей транспортной доступностью. Поэтому МКАД становится в некотором смысле условной границей. И следующий пояс области примерно до 25 км тоже развивается в этом направлении, комфортность среды проживания, развитость инфраструктуры здесь тоже постепенно повышаются. Вторичный рынок дальнего Подмоскowie сейчас – это некоторая вещь в себе. Там преимущественно активны покупатели из этой же локации, потому что ездить на работу в Москву оттуда все же долго и тяжело; приходится искать работу в том же городе. Однако, за счет уровня цен города дальнего Подмоскowie с развитой инфраструктурой являются привлекательными для переезда, например, родителей-пенсионеров из других городов России.

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.