



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ Октябрь 2017

На вторичном рынке Московской области по итогам октября средняя удельная цена предложения практически не изменилась и составила 81,1 тыс. квартир. С начала года средняя удельная цена предложения в ближнем поясе Подмосковья уменьшилась на 3,5%, в среднем поясе – на 3,4%, в дальнем поясе – на 3,1%. При этом за счет увеличения в структуре предложения квартир в наиболее дорогом, ближнем поясе (с 54% в декабре 2016 года до 60% в октябре 2017 года) средняя удельная цена предложения в целом по области уменьшилась за тот же период всего на 1%.

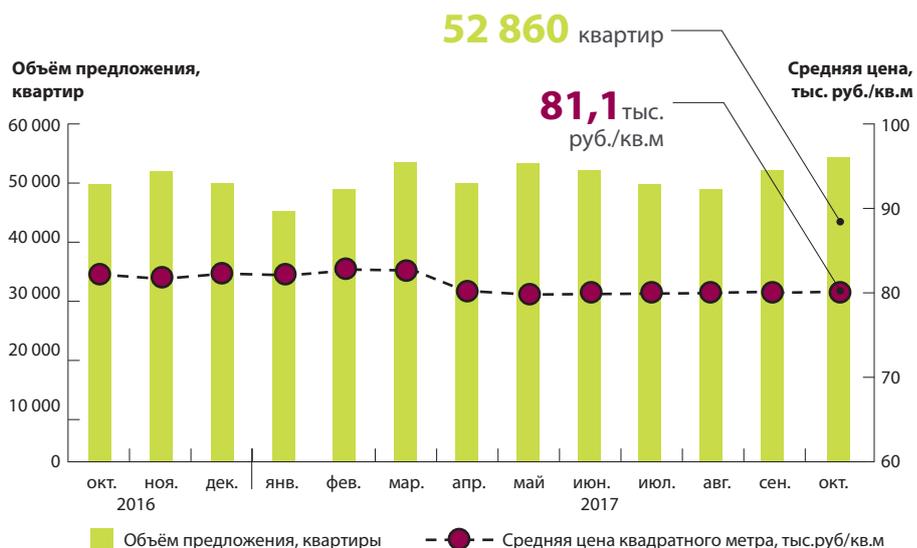
Динамика средней удельной цены предложения на фоне изменения объема предложения на вторичном рынке в целом по Московской области за 12 месяцев отражены на графике.

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

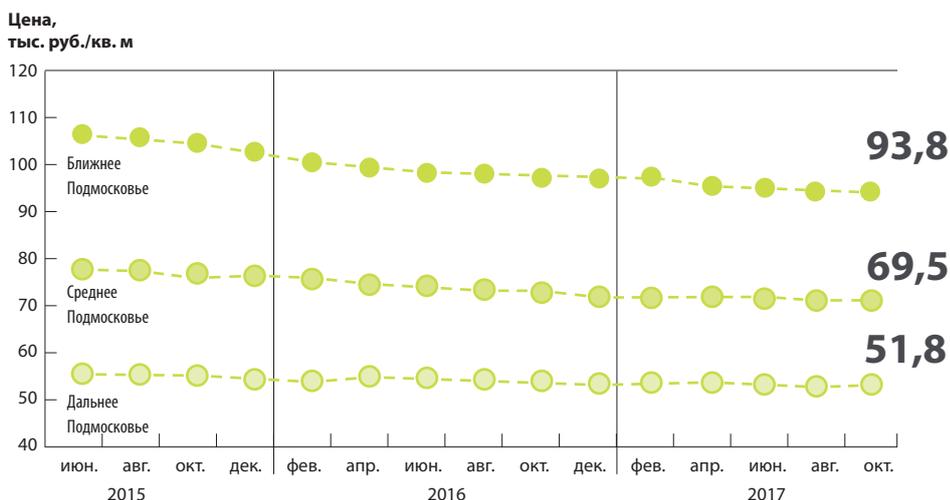
Текущие значения средней удельной цены предложения по поясам удаленности на вторичном рынке Московской области составили:

- ближнее Подмосковье: 93 766 руб./кв.м
- среднее Подмосковье: 69 465 руб./кв.м
- дальнее Подмосковье: 51 783 руб./кв.м

Динамика объёма предложения и средней цены квадратного метра | Октябрь 2017

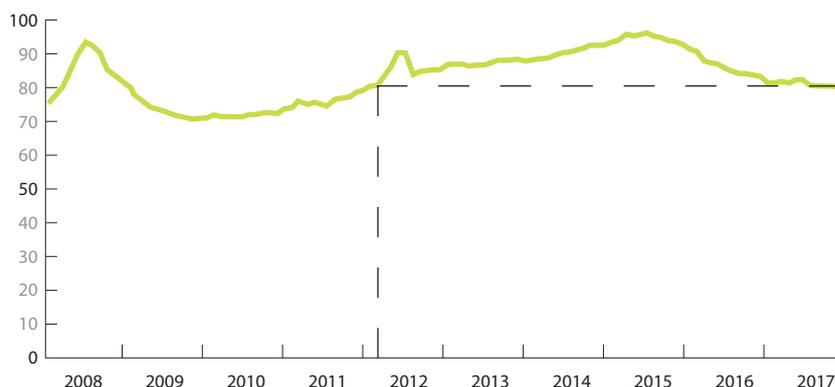


Цена предложения (руб. / кв.м) по поясам удалённости

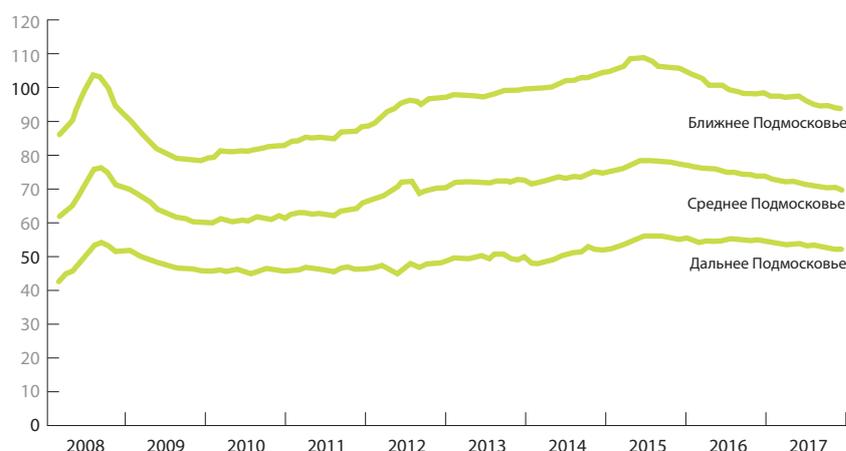


Текущий уровень средней удельной цены предложения в целом по области соответствует уровню цены весны 2012 года.

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



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



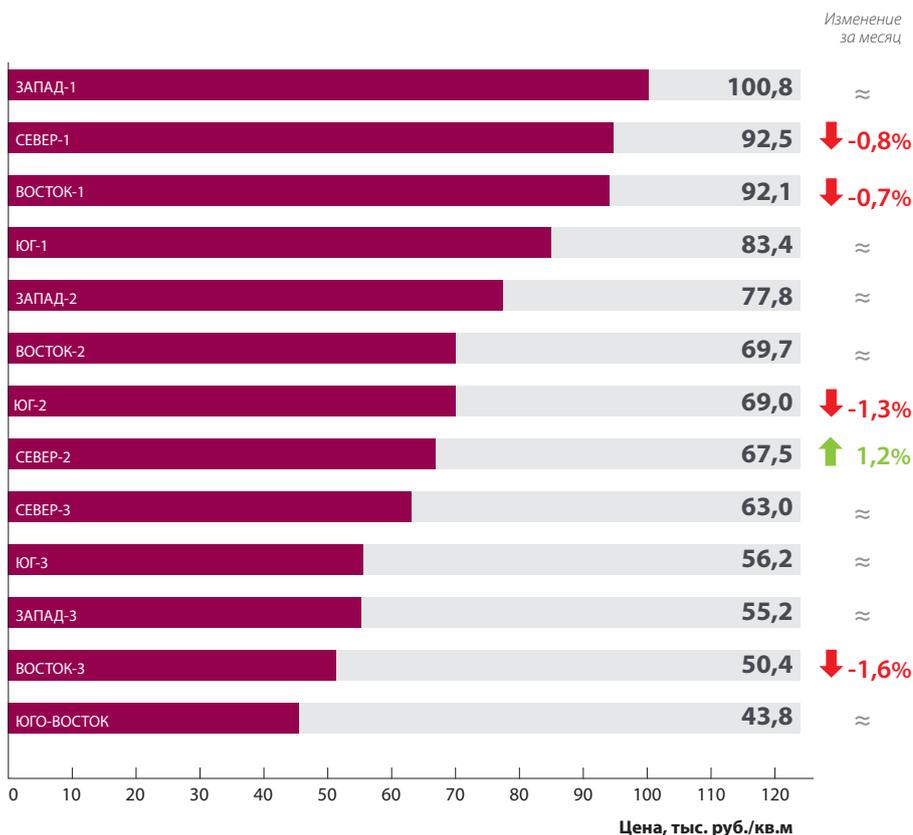
Изменение средней удельной цены предложения по локациям Московской области по отношению к предыдущему месяцу, с начала 2017 года и к периоду максимальных цен (апрель 2015г.) представлено в таблице:

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

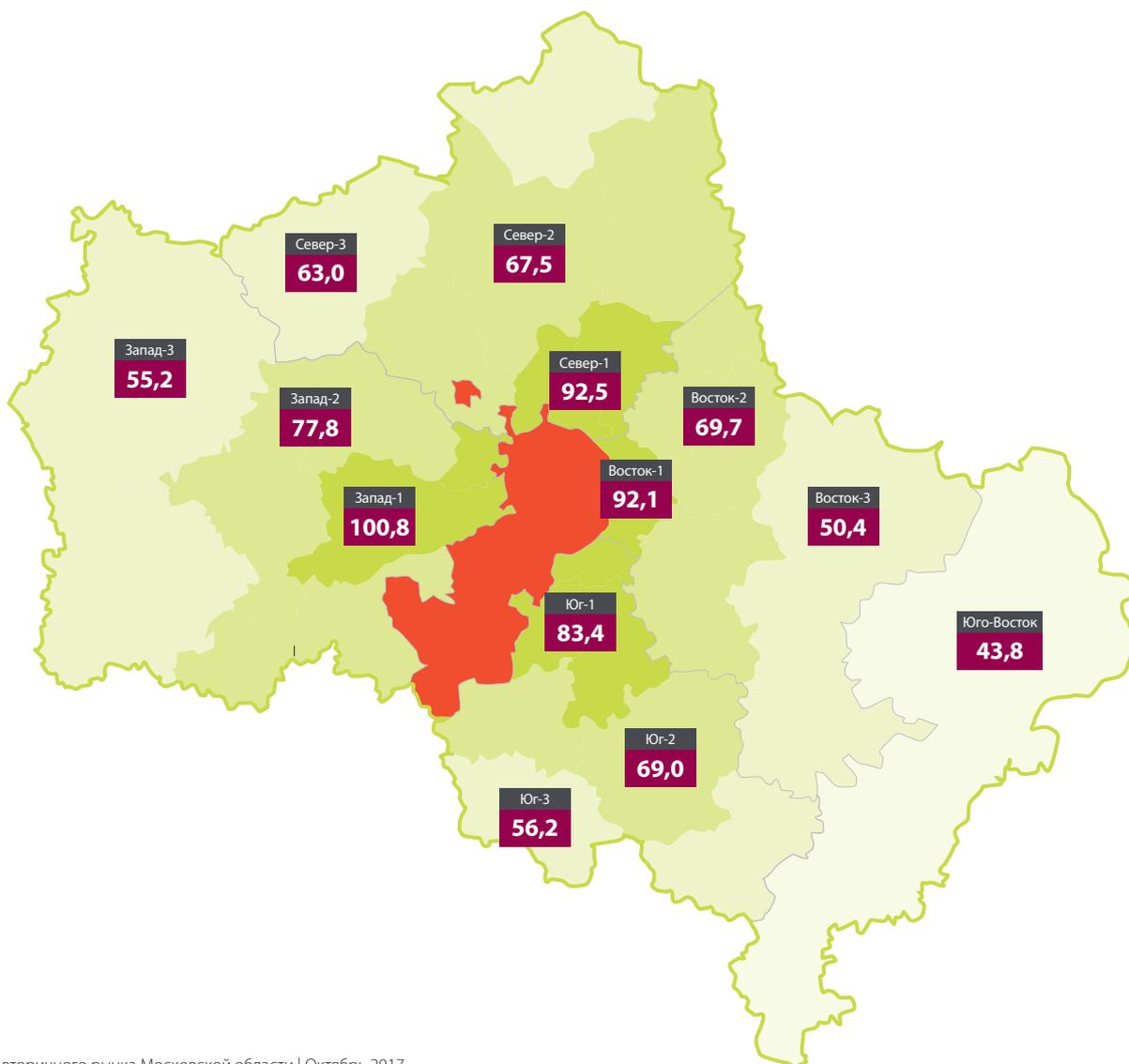
	сен.17	окт.17	Изменение за месяц	Изменение с начала года	Изменение к апрелю 2015
Запад-1	100,3	100,8	≈	-3,4%	-10,9%
Восток-1	92,8	92,1	-0,7%	-6,1%	-12,7%
Север-1	93,3	92,5	-0,8%	-2,9%	-14,3%
Юг-1	83,2	83,4	≈	-2,1%	-10,6%
Запад-2	77,4	77,8	≈	-3,3%	-10,4%
Восток-2	69,9	69,7	≈	-2,4%	-10,9%
Север-2	66,7	67,5	1,2%	-4,5%	-11,4%
Юг-2	69,9	69,0	-1,3%	-4,3%	-9,2%
Север-3	63,0	63,0	≈	-2,9%	-5,8%
Юг-3	55,8	56,2	≈	-3,2%	-9,6%
Запад-3	55,2	55,2	≈	-2,8%	-8,0%
Восток-3	51,3	50,4	-1,6%	-5,0%	-9,6%
Юго-Восток	43,7	43,8	≈	-2,9%	-8,1%

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

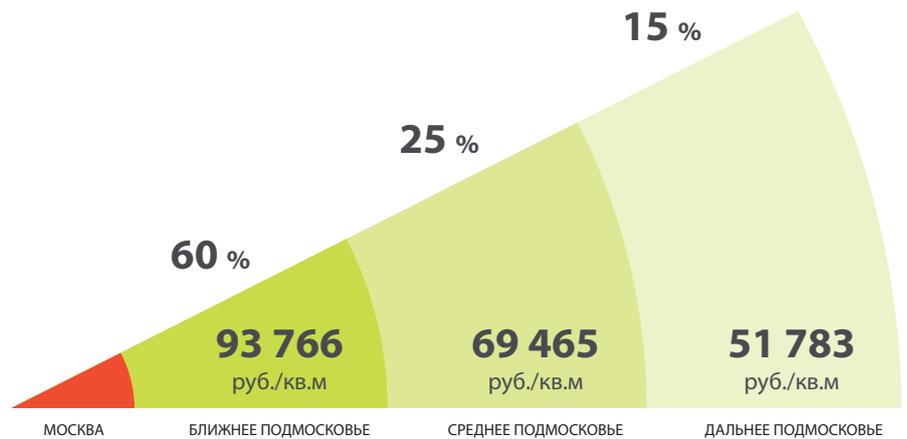
Текущий уровень цен на вторичном рынке по локациям Московской области представлен ниже.



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



52,86
тыс.
↑ **2,8 %**
за месяц



Основные тенденции вторичного рынка Московской области:

- Объем предложения на вторичном рынке Московской области увеличивается, но не превосходит объем предложения в 2014 году (среднемесячное значение за 10 мес. 2017г. – 50,3 тыс. квартир, в 2016г. – 47,3 тыс. квартир, в 2015г. – 49,2 тыс. квартир, в 2014г. – 50,7 тыс. квартир). В отличие от вторичного рынка Москвы, где сильно ощущается «синдром разочарованного продавца» и снижается доля нового предложения, на вторичном рынке Московской области доля нового предложения соответствует сезонным показателям.
- Цена предложения продолжает снижаться: с начала года средняя удельная цена предложения в ближнем поясе уменьшилась на 3,5%, в среднем поясе – на 3,4%,

в дальнем поясе – на 3,1%. При этом за счет увеличения в структуре предложения квартир в наиболее дорогом, ближнем поясе (с 54% в декабре 2016 года до 60% в октябре 2017 года) средняя удельная цена предложения в целом по области уменьшилась за тот же период всего на 1%.

- Покупатели требуют скидок, а продавцы в большинстве случаев идут на это. Средний размер дисконта по проданным квартирам в 2017 году составляет 8% (по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ»).
- В структуре сделок в ближнем поясе Подмосковья, по данным операций сети офисов недвижимости

«МИЭЛЬ», преобладают однокомнатные квартиры (в октябре их доля в структуре продаж составила 43%, доля двухкомнатных – 37%, трехкомнатных – 19% и 1% составили многокомнатные квартиры). Это объясняется тем, что часто вторичный рынок области рассматривается как стартовый вариант при покупке квартиры, а также как одна из двух квартир при расселении.

- По сравнению с прошлым годом на вторичном рынке Московской области растет доля ипотечных сделок (с 37% в среднем по итогам 2016 года до 51% в среднем по итогам 10 месяцев 2017 года, а в отдельные месяцы 2017 года она достигала и 60%, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ»).

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.