



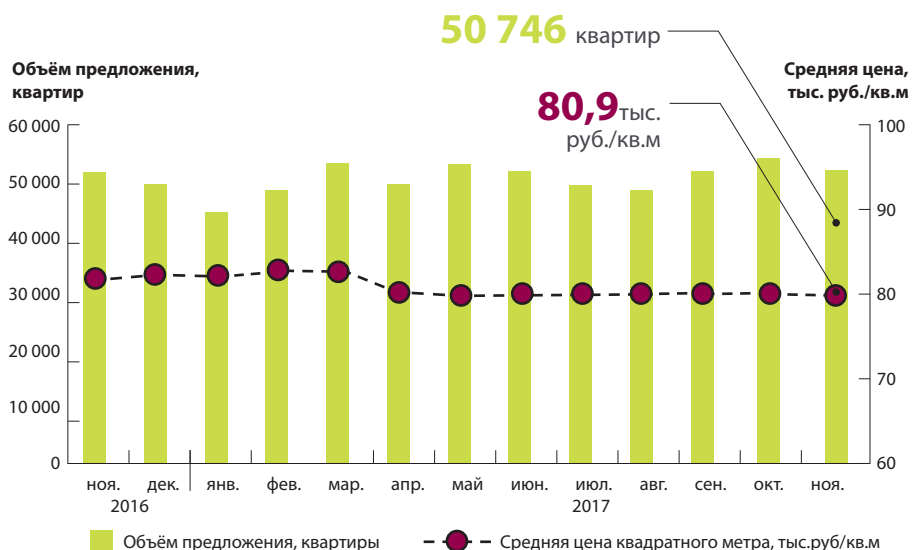
ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Ноябрь 2017

На вторичном рынке Московской области по итогам последних 12 месяцев средняя удельная цена предложения продолжает снижаться, объем предложения растет, количество сделок практически сопоставимо с 2016 годом, размер дисконта сохраняется. Доля ипотечных сделок растет, инвестиционные покупки отсутствуют. Текущий уровень цены предложения соответствует уровню весны 2012 года.

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

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра | Ноябрь 2017

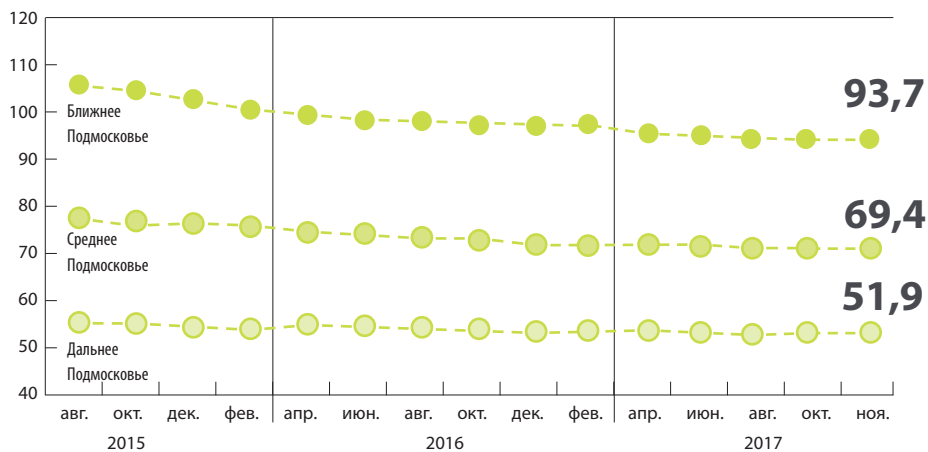


Изменение средней удельной цены предложения на вторичном рынке Московской области по поясам удаленности

Как видно из таблицы, темпы снижения цен в поясе ближнего и среднего Подмосковья в 2017 году замедлились, а в поясе дальнего Подмосковья – увеличились.

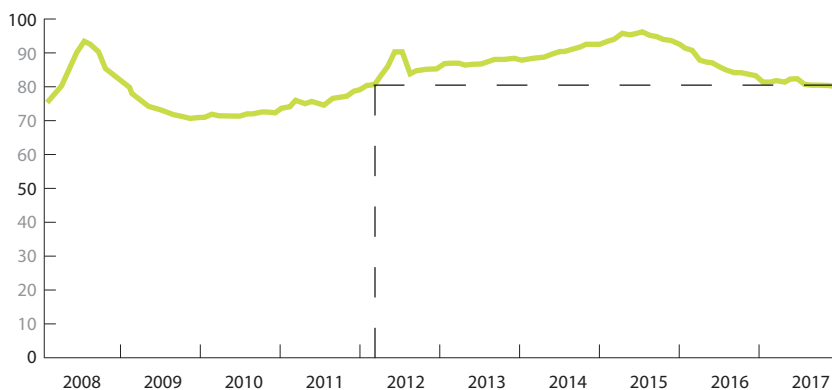
Пояс удаленности	Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц	Изменение за 2016 год	Изменение за год (ноя.2017/ноя.2016)
Ближнее Подмосковье	93,726	≈	-5,4%	-3,7%
Среднее Подмосковье	69,376	≈	-5,6%	-4,3%
Дальнее Подмосковье	51,882	≈	≈	-3,8%

Цена,
тыс. руб./кв. м



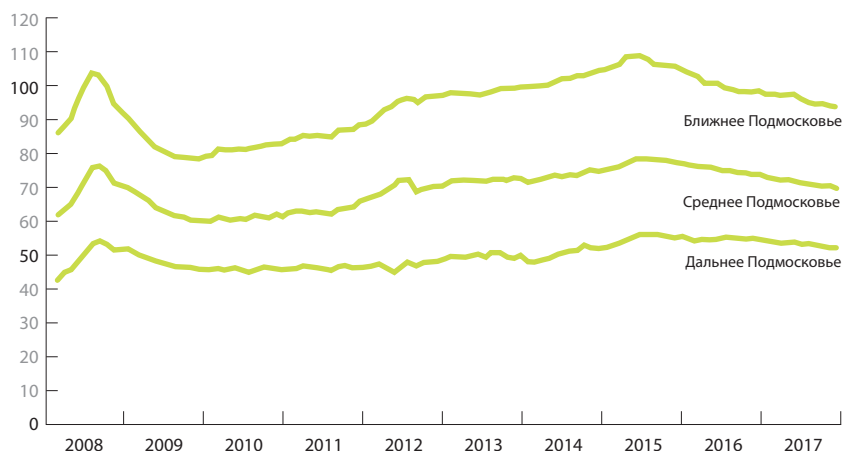
Текущий уровень средней удельной цены предложения в целом по области соответствует уровню цены весны 2012 года, однако он выше «ценового дна» после кризиса 2008 года.

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



Видимая стабилизация средней удельной цены предложения в целом по области в 2017 года происходит за счет увеличения доли предложения в наиболее дорогом, ближнем поясе Подмосковья (доля предложения квартир в ближнем Подмосковье увеличилась с 53% в ноябре 2016 года до 60% в ноябре 2017 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, за 2016 год и за последние 12 месяцев представлено в таблице.

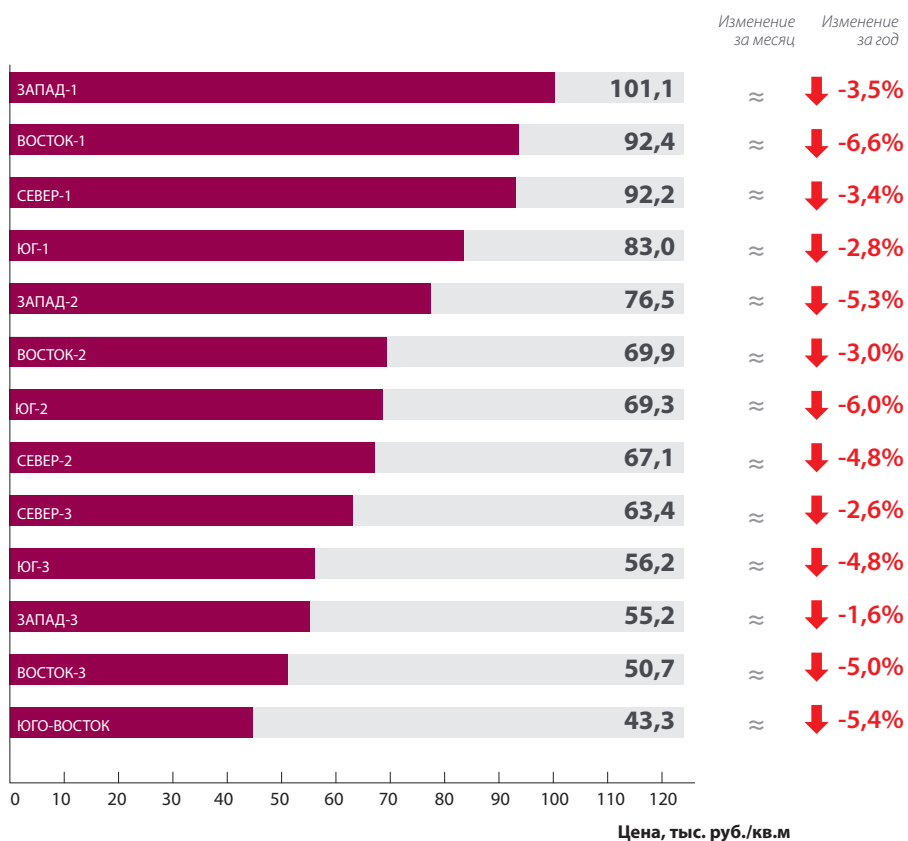
В изменении цен по отдельным локациям мы видим, что темпы снижения цен замедлились по сравнению с 2016 годом лишь в западном, северном и южном направлении ближнего Подмосковья, а также в восточном направлении среднего Подмосковья, сохранились в северном направлении среднего Подмосковья. Во всех остальных локациях темпы снижения цен ускорились по сравнению с 2016 годом.

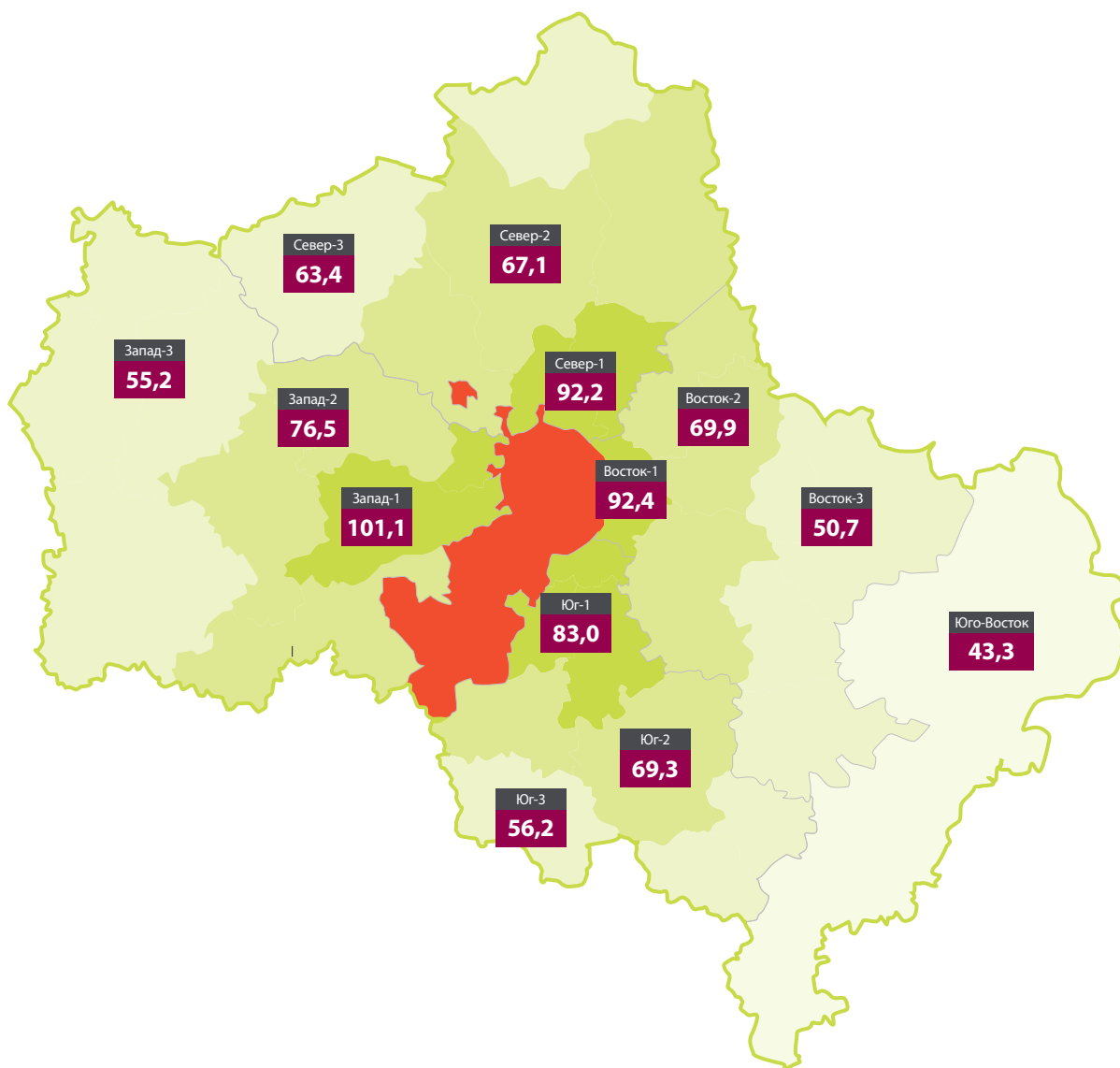
Изменение средней удельной цены предложения по локациям (тыс. руб./кв. м.):

	окт.17	ноя.17	Изменение за месяц	Изменение за 2016 год	Изменение за год
Запад-1	100,8	101,1	≈	-7,1%	-3,5%
Восток-1	92,1	92,4	≈	-4,5%	-6,6%
Север-1	92,5	92,2	≈	-5,5%	-3,4%
Юг-1	83,4	83,0	≈	-4,1%	-2,8%
Запад-2	77,8	76,5	≈	-3,7%	-5,3%
Восток-2	69,7	69,9	≈	-5,7%	-3,0%
Север-2	67,5	67,1	≈	-6,2%	-6,0%
Юг-2	69,0	69,3	≈	-3,4%	-4,8%
Север-3	63,0	63,4	≈	-2,0%	-2,6%
Юг-3	56,2	56,2	≈	-3,9%	-4,8%
Запад-3	55,2	55,2	≈	0,6%	-1,6%
Восток-3	50,4	50,7	≈	-2,0%	-5,0%
Юго-Восток	43,8	43,3	≈	-3,0%	-5,4%

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

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

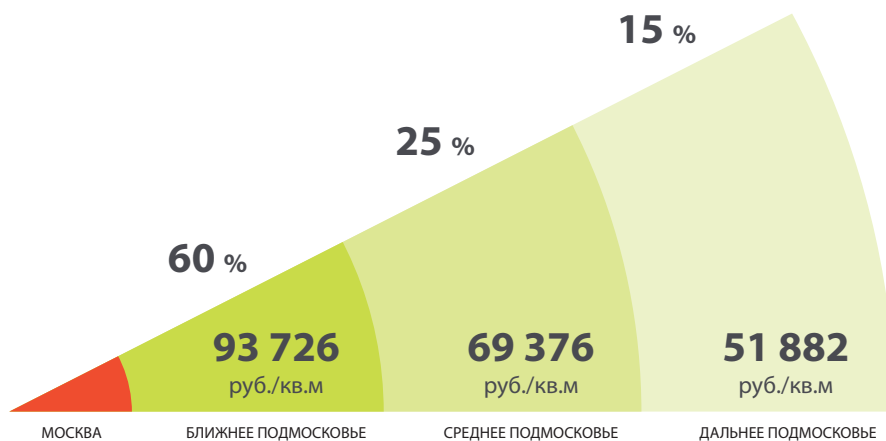




Общее количество квартир в продаже | Ноябрь 2017

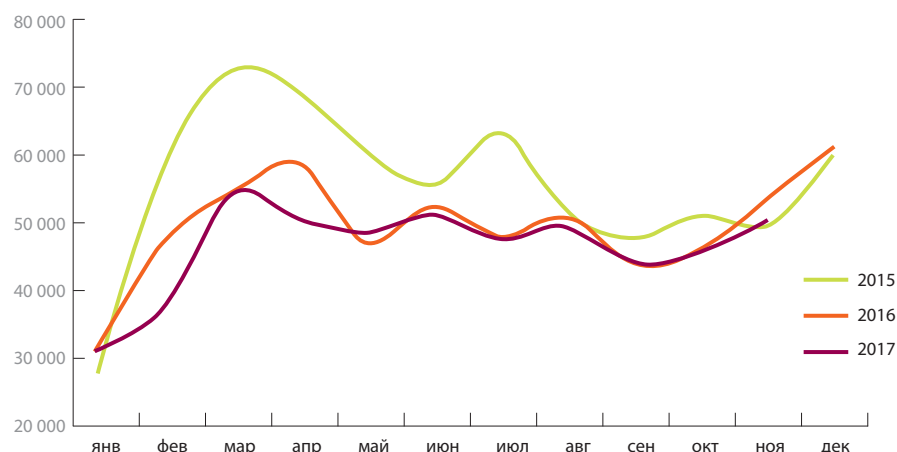


Цена предложения (руб. / кв.м) и распределение объема предложения (%) по поясам удалённости | Ноябрь 2017



Учитывая отсутствие восстановления рынка по количеству сделок по сравнению с прошлым годом, считаем, что темпы снижения цен на вторичном рынке Московской области в 2018 году сохранятся на уровне 2017 года. К тому же, за счет введения субсидированной процентной ставки по ипотеке на новостройки для семей с двумя детьми, вторичный рынок вновь испытает некоторое давление, т.к. рынок Подмоскovie часто рассматривается покупателями в целях улучшения жилищных условий при ограниченном бюджете. А доля ипотечных сделок на вторичном рынке растет и в Подмоскovie она выше, чем в Москве. Так, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», по итогам 11 месяцев

Динамика зарегистрированных прав на жилые помещения в Московской области по всем типам перехода прав (в т.ч. дарения, наследования и пр.) по данным Росреестра



2017 года доля ипотечных сделок на вторичном рынке Московской области составила 52%, а в Москве – 39%. В 2016 году соответствующие показатели составляли 37% и 27%.

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.