



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

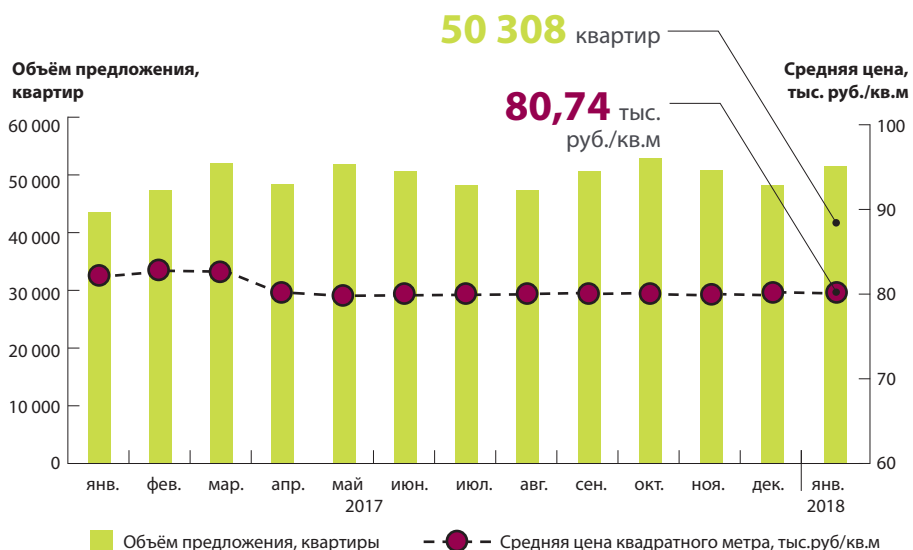
Январь 2018

На вторичном рынке Московской области по итогам января 2018г. средняя удельная цена предложения составила 80,7 тыс. руб./кв.м (по сравнению с предыдущим месяцем изменение находится в пределах погрешности, по сравнению с январем прошлого года – снижение на 1,3%). Объем предложения восстановился до уровня ноября после декабрьского снижения, при этом по сравнению с январем прошлого года объем предложения увеличился на 11%. В отличие от Москвы на вторичном рынке Московской области синдром разочарованного продавца не столь выражен.

По данным Росреестра январь 2018 года был лучшим за последние 4 года по количеству зарегистрированных прав на жилые помещения. Так, по сравнению с январем прошлого года количество зарегистрированных прав на жилые помещения в январе 2018 года увеличилось на 7%. Количество зарегистрированных ДДУ за тот же период увеличилось на 5%. А вот количество ипотечных сделок за тот же период выросло на 37%. Что в свою очередь говорит о существенном росте доли ипотечных сделок.

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

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра | Январь 2018

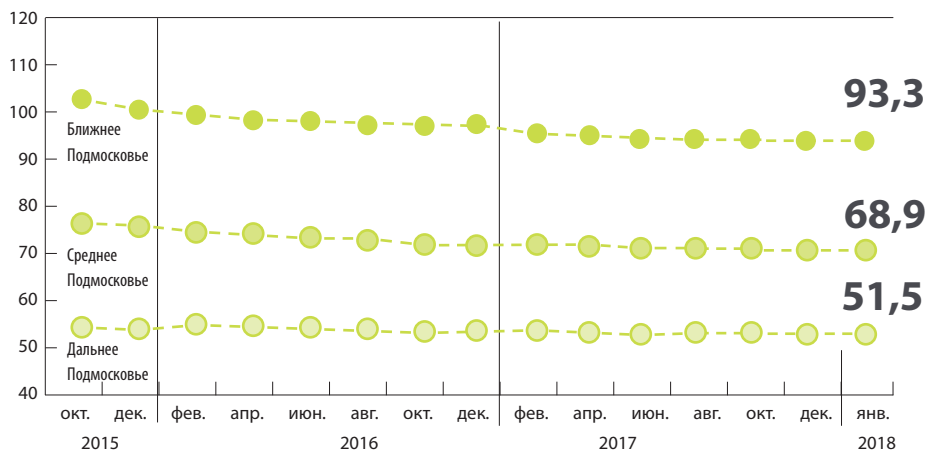


Изменение средней удельной цены предложения на вторичном рынке Московской области по поясам удаленности

Пояс удаленности	Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц	Изменение к аналогичному периоду прошлого года
Ближнее Подмосковье	93.321	≈	-3,9%
Среднее Подмосковье	68.861	≈	-4,4%
Дальнее Подмосковье	51.468	≈	-4,0%

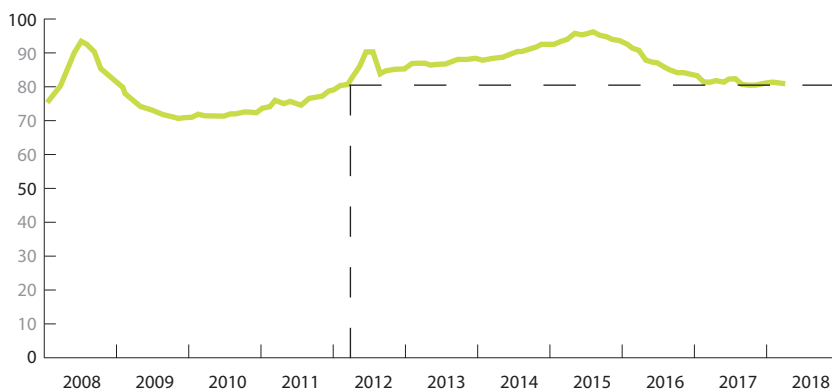
По сравнению с январем прошлого года средняя удельная цена предложения по всем поясам удаленности уменьшилась в пределах 4%.

Цена,
тыс. руб./кв. м



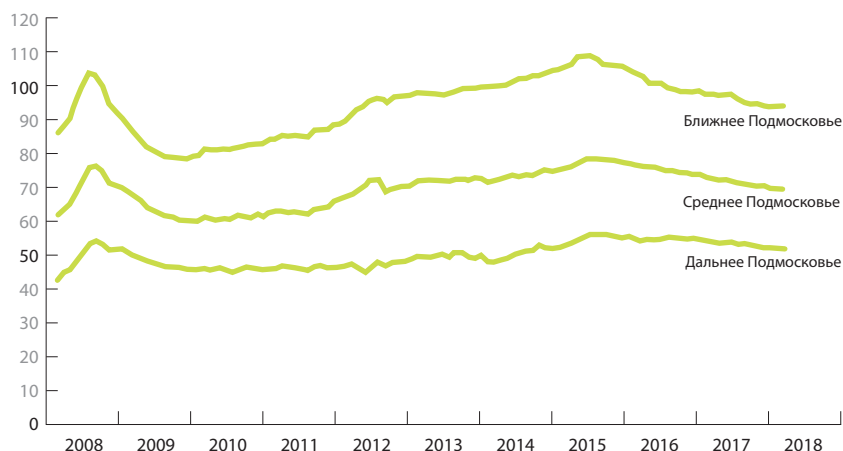
Текущий уровень средней удельной цены предложения в целом по области соответствует уровню цены весны 2012 года, однако он выше «ценового дна» после кризиса 2008 года.

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 54% в январе 2017 года до 61% в январе 2018 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 и к аналогичному периоду прошлого года представлено в таблице. В январе значимое изменение средней удельной цены предложения по локациям отмечено лишь в северном направлении среднего Подмоскovie, где цена уменьшилась на 0,9%.

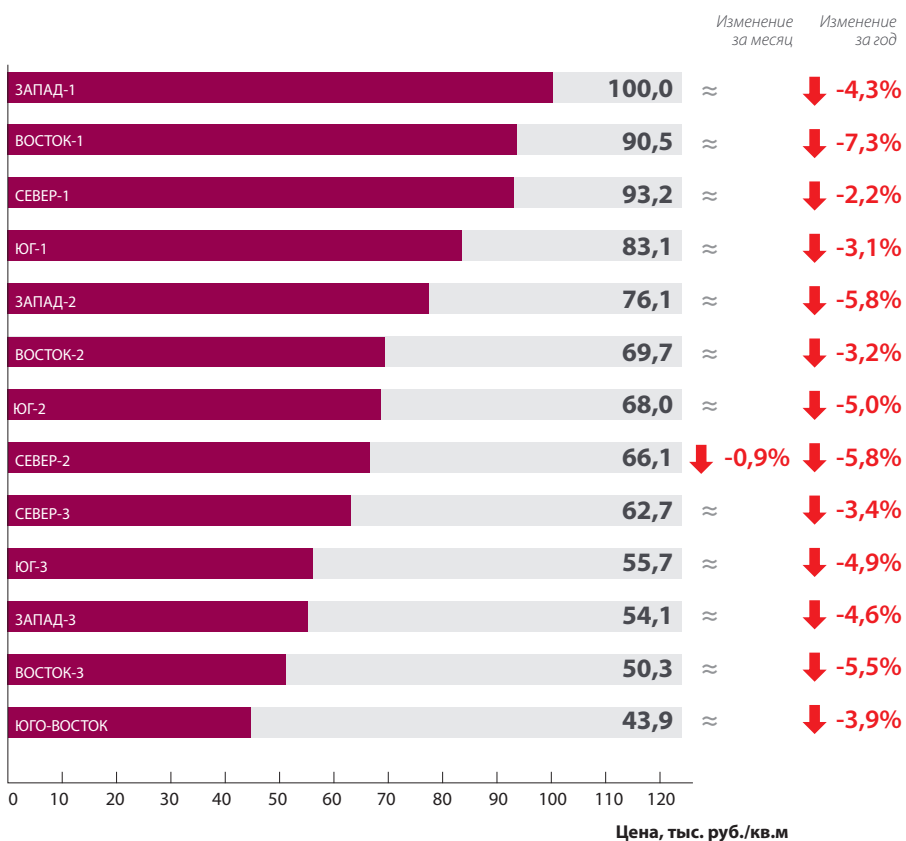
По сравнению с январем прошлого года уменьшение цены по локациям варьируется от 2,2% (ближний пояс северного направления) до 7,3% (ближний пояс восточного направления).

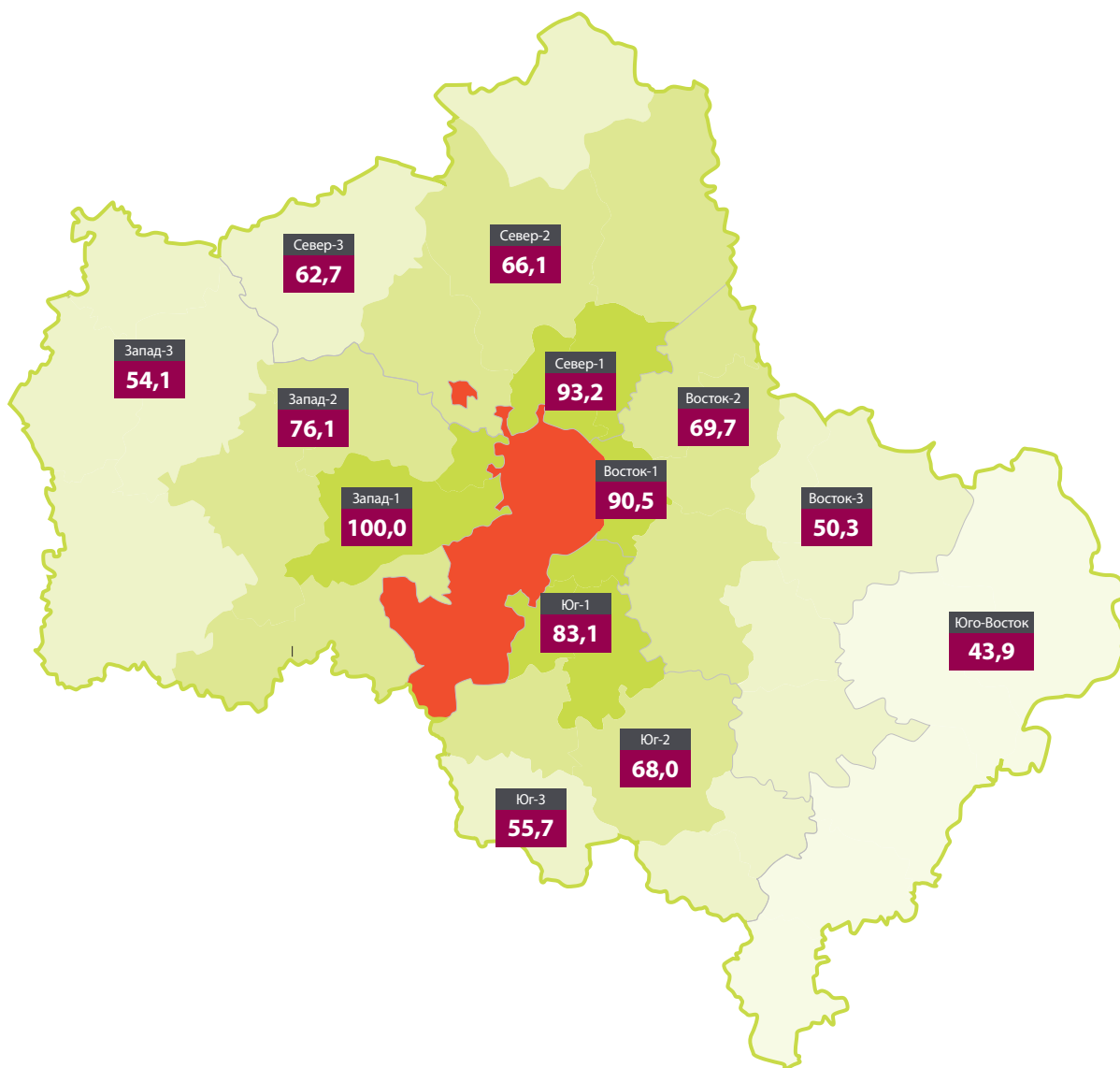
Текущий уровень цен на вторичном рынке по локациям Московской области представлен на графике.

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

	дек.17	янв.18	Изменение за месяц	Изменение с янв. 17 по янв. 18
Запад-1	99,9	100,0	≈	-4,3%
Восток-1	91,0	90,5	≈	-7,3%
Север-1	92,9	93,2	≈	-2,2%
Юг-1	83,1	83,1	≈	-3,1%
Запад-2	76,5	76,1	≈	-5,8%
Восток-2	69,8	69,7	≈	-3,2%
Север-2	66,7	66,1	-0,9%	-5,8%
Юг-2	68,5	68,0	≈	-5,0%
Север-3	63,1	62,7	≈	-3,4%
Юг-3	55,9	55,7	≈	-4,9%
Запад-3	54,2	54,1	≈	-4,6%
Восток-3	50,5	50,3	≈	-5,5%
Юго-Восток	44,1	43,9	≈	-3,9%

Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке Московской области, тыс. руб./кв.м | Январь 2018

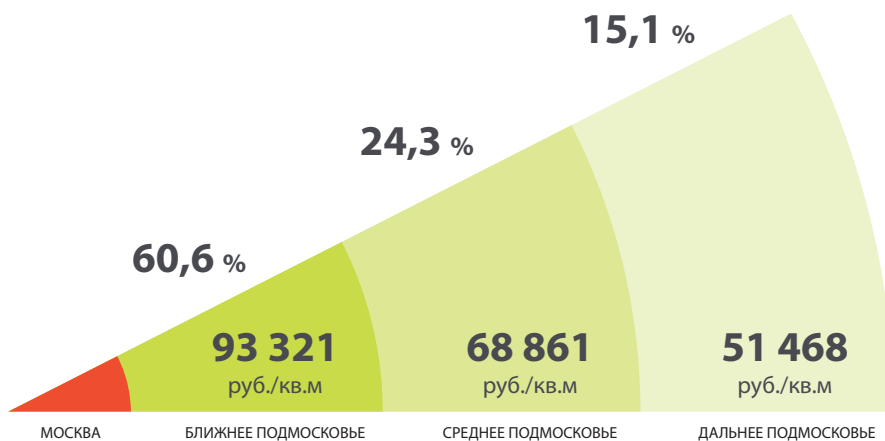




Общее количество квартир в продаже | Январь 2018



Цена предложения (руб. / кв.м) и распределение объема предложения (%) по поясам удалённости | Январь 2018



Объем предложения квартир на вторичном рынке Московской области увеличился по итогам месяца на 6% и составил в январе 50,3 тыс. квартир. По сравнению с январем прошлого года объем предложения увеличился на 11%. 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.

Растущий объем предложения на вторичном рынке вынуждает продавцов идти на дисконт. По данным операций ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Московской области средний размер дисконта в январе 2018 года составил 8%.

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



По данным Росреестра декабрь 2017 года не показал сезонного роста по количеству сделок ни на вторичном, ни на первичном рынке Московской области. В результате итоговое количество зарегистрированных прав на жилые помещения в Московской области в 2017 году было на 6% меньше, чем в 2016 году. Однако январь 2018 года показал прирост к аналогичному периоду прошлого года на 7% по количеству зарегистрированных прав на жилые помещения и на 37% по количеству ипотечных сделок. Снижающиеся ставки по ипотеке являются поддержкой для рынка недвижимости и дают надежды на его постепенное восстановление.

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.