

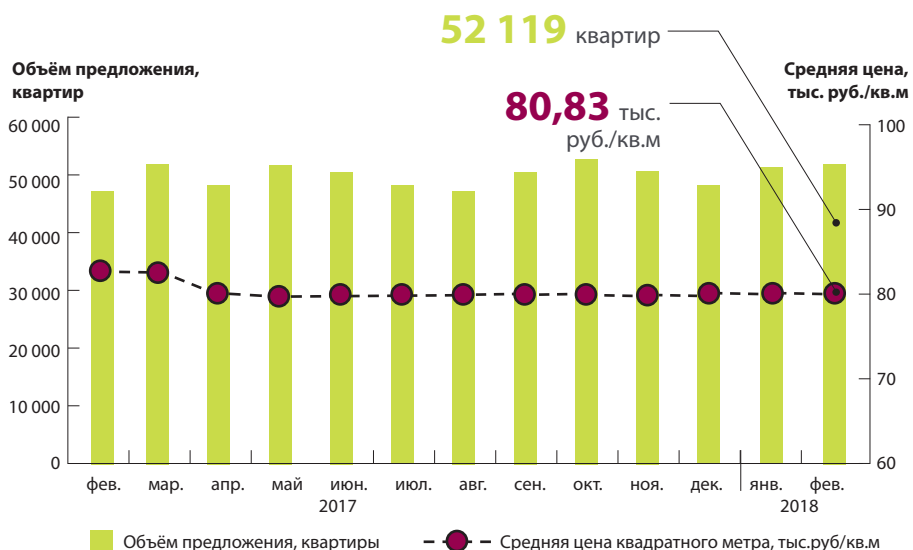


ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ Февраль 2018

На вторичном рынке Московской области по итогам февраля 2018г. средняя удельная цена предложения составила 80,8 тыс. руб./кв.м. С осени 2017 года ежемесячное изменение средней удельной цены предложения находится в пределах погрешности. По сравнению с февралем прошлого года – снижение на 2%. По отношению к докризисному периоду максимальных цен (апрель 2015г.) снижение средней удельной цены предложения превысило 15%.

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 | Февраль 2018

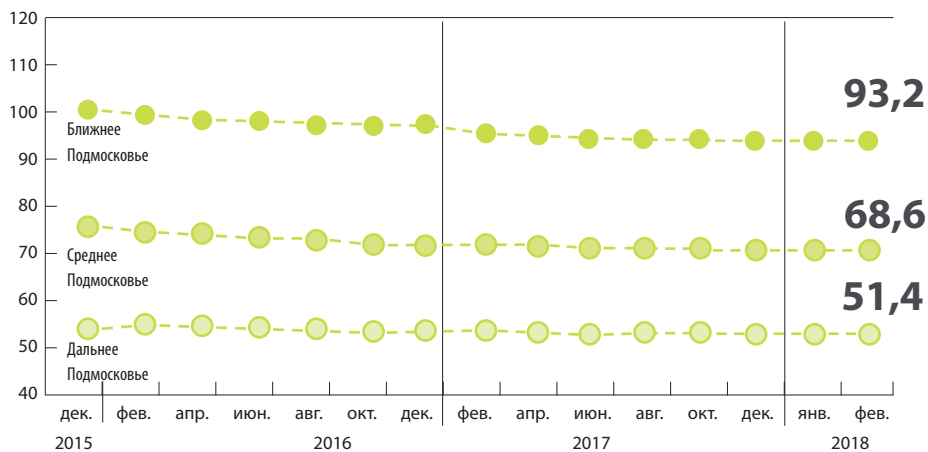


Изменение средней удельной цены предложения за февраль по поясам удаленности находится в пределах погрешности, а по сравнению с февралем прошлого года коррекция составила от 4,1% (в ближнем Подмоскovie) до 4,4% (в среднем Подмоскovie). В целом по области коррекция цены за тот же период меньше (-2%) за счет изменения структуры предложения по поясам удаленности (увеличение доли предложения в наиболее дорогом, ближнем поясе).

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

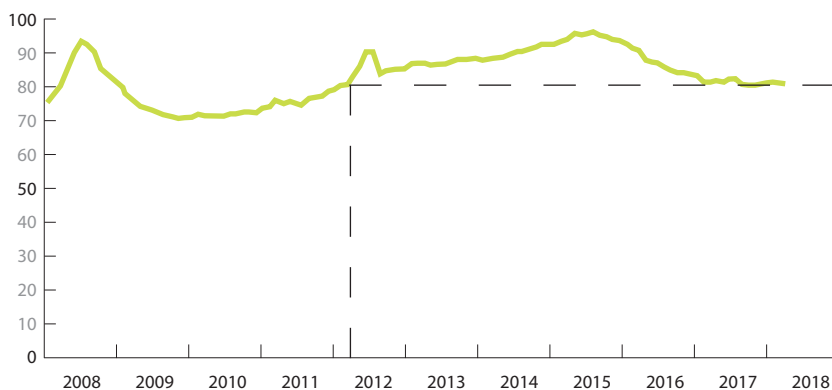
Пояс удаленности	Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц	Изменение к аналогичному периоду прошлого года
Ближнее Подмоскovie	93.230	≈	-4,1%
Среднее Подмоскovie	68.614	≈	-4,4%
Дальнее Подмоскovie	51.429	≈	-4,2%

Цена,
тыс. руб./кв. м

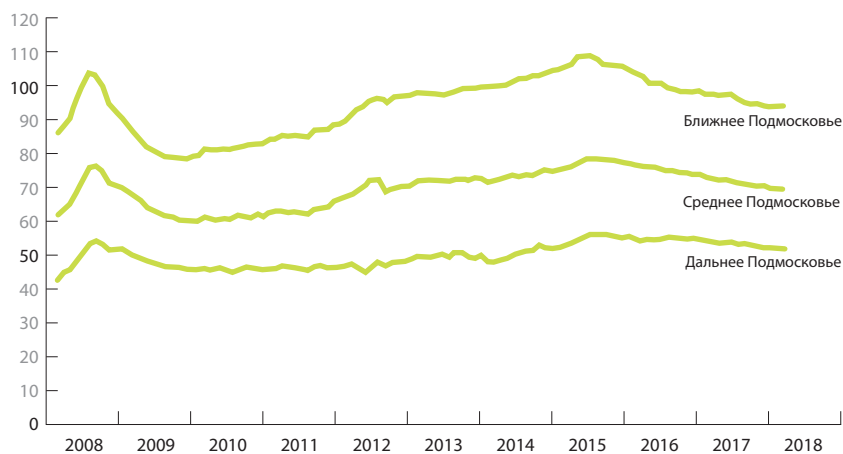


Текущий уровень средней удельной цены предложения в целом по области соответствует уровню цены весны 2012 года, однако он выше «ценового дна» после кризиса 2008 года.

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



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.

По итогам месяца значимое изменение средней удельной цены предложения по локациям отмечено лишь в южном направлении ближнего Подмосковья, где цена уменьшилась на 0,7% (в городе Видное цена уменьшилась на 2%, в Подольске – на 0,6%, а в Домодедово не изменилась).

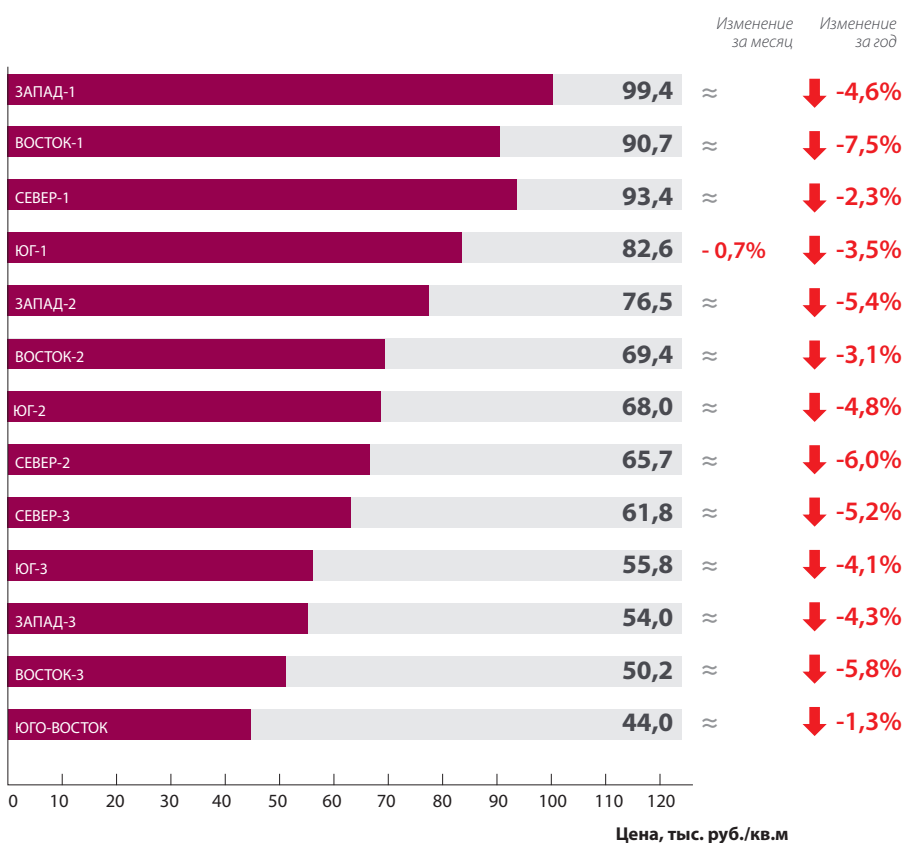
По отношению к февралю прошлого года коррекция цены предложения по локациям варьируется от -1,3% (города дальнего Подмосковья юго-восточного направления) до -7,5% (города ближнего пояса восточного направления).

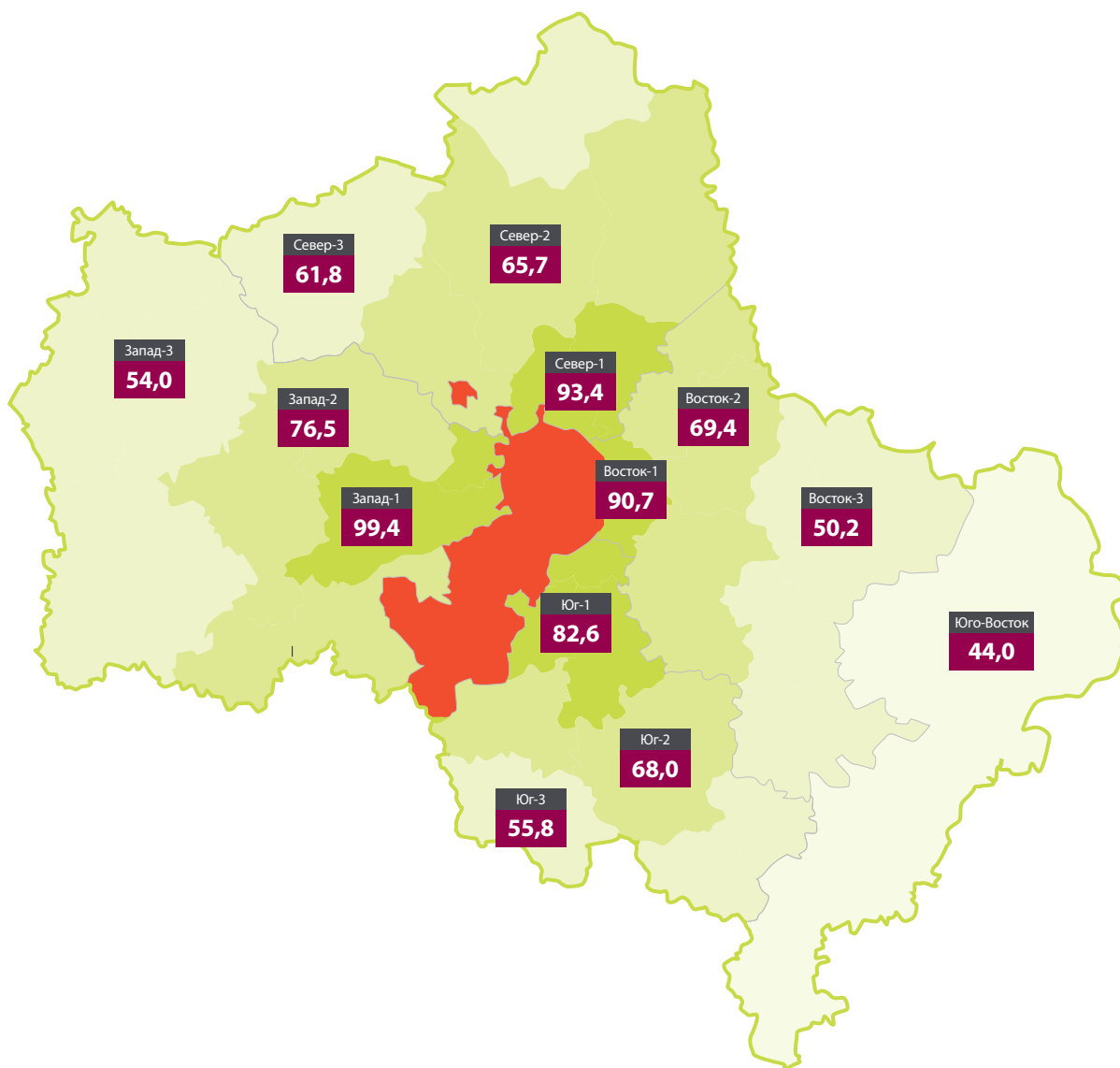
Текущий уровень цен на вторичном рынке по локациям Московской области представлен на графике.

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

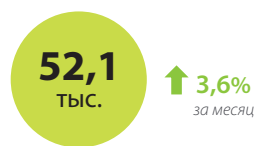
	фев.17	фев.18	Изменение за месяц	Изменение с фев. 17 по фев. 18
Запад-1	104,2	99,4	≈	-4,6%
Восток-1	98,0	90,7	≈	-7,5%
Север-1	95,6	93,4	≈	-2,3%
Юг-1	85,6	82,6	-0,7%	-3,5%
Запад-2	80,9	76,5	≈	-5,4%
Восток-2	71,6	69,4	≈	-3,1%
Север-2	69,9	65,7	≈	-6,0%
Юг-2	71,4	68,0	≈	-4,8%
Север-3	65,2	61,8	≈	-5,2%
Юг-3	58,2	55,8	≈	-4,1%
Запад-3	56,4	54,0	≈	-4,3%
Восток-3	53,3	50,2	≈	-5,8%
Юго-Восток	44,5	44,0	≈	-1,3%

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

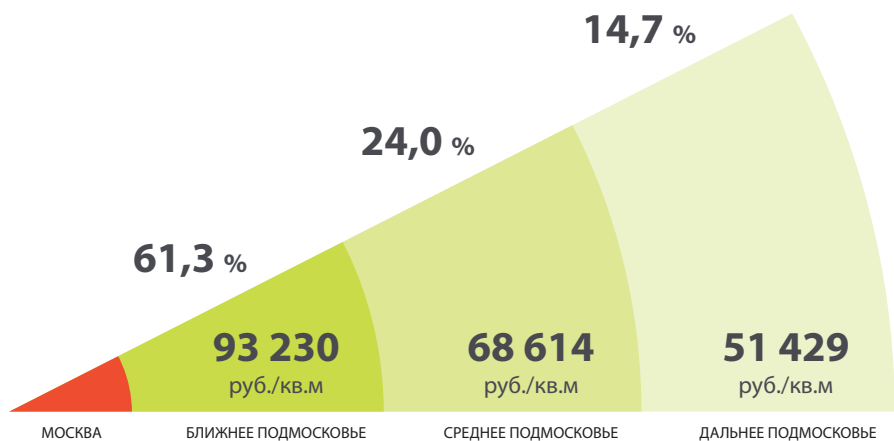




Общее количество квартир в продаже | Февраль 2018



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



Объем предложения квартир на вторичном рынке Московской области продолжает увеличиваться, в феврале он составил 52,1 тыс. квартир. По сравнению с февралем прошлого года объем предложения увеличился на 11%. В структуре предложения увеличивается доля квартир в наиболее дорогом, ближнем поясе Подмоскovie (с 55% в феврале прошлого года до 61% в феврале 2018г.). Вторичный рынок ближнего пояса Подмоскovie по сравнению со средним и дальним Подмосковьем наиболее активно по-полняется бывшими новостройками.

Коррекция цен на вторичном рынке по городам Подмоскovie зависит от ряда факторов: текущего уровня цен по сравнению с ближайшими городами, активностью текущей застройки города и уровнем цен текущей застройки, объемом предложения в новостройках, перешедшем на вторичный рынок, транспортной доступности конкретного города и развитости инфраструктуры, экологичности направления и города.

Рассмотрим коррекцию цен за последние 12 месяцев и по отношению к периоду максимальных цен (апрель 2015г.) на примере крупных городов ближнего Подмоскovie. Наименьшая коррекция цен отмечена в городах западного направления по причине лучшей экологии и престижности направления. По отношению к апрелю 2015 года цена предложения в Одинцово уменьшилась на 11%, в Красногорске – на 11,6%. В остальных крупных городах ближнего Подмоскovie за тот же период цена предложения скорректировалась от 12% (в Домодедово и Подольске) до 17,2% в Люберцах.

Изменение цены в крупных городах ближнего Подмоскovie (тыс. руб./кв. м.):

	апр.15	фев.17	фев.18	Изменение за год	Изменение к апрелю 2015
Восточное направление					
Реутов	135,6	123,3	117,6	-4,6%	-13,3%
Котельники	121,8	106,4	102,6	-3,6%	-15,8%
Люберцы	118,9	107,4	98,5	-8,2%	-17,2%
Балашиха	96,5	86,8	82,6	-4,9%	-14,4%
Западное направление					
Красногорск	120,9	107,4	106,9	-0,5%	-11,6%
Одинцово	119,4	109,9	106,2	-3,3%	-11,0%
Северное направление					
Химки	120,9	110,0	102,9	-6,4%	-14,9%
Долгопрудный	113,5	105,9	99,4	-6,1%	-12,4%
Мытищи	115,3	105,1	97,7	-7,1%	-15,3%
Королев	104,5	92,2	87,8	-4,8%	-16,0%
Лобня	93,1	87,1	82,9	-4,8%	-10,9%
Пушкино	93,6	81,4	79,2	-2,7%	-15,4%
Ивантеевка	85,7	76,8	74,3	-3,3%	-13,3%
Южное направление					
Видное	103,1	96,1	89,1	-7,3%	-13,6%
Подольск	92,4	83,8	81,3	-3,0%	-12,1%
Домодедово	89,3	84,0	78,6	-6,4%	-12,0%

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.