



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

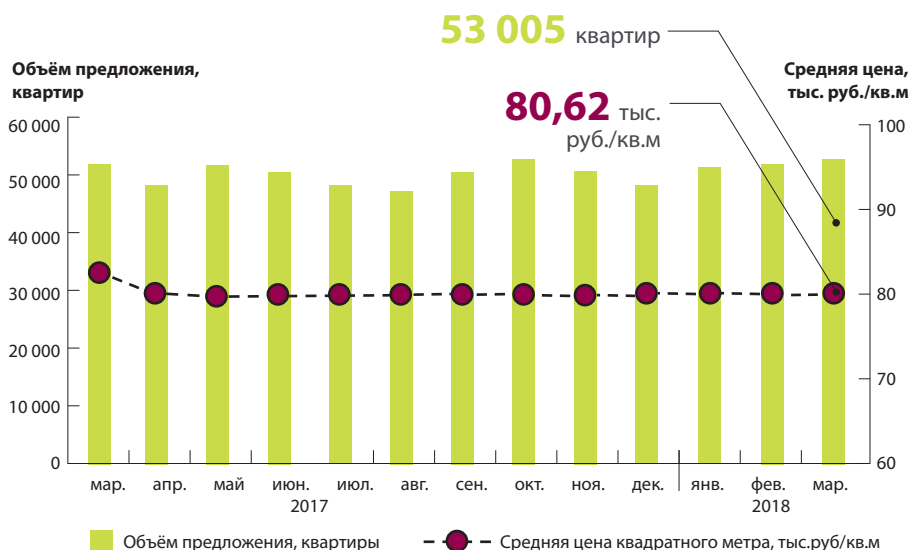
Март 2018

На вторичном рынке Московской области, не смотря на растущий объем предложения, средняя удельная цена предложения продолжает стагнировать. По итогам марта 2018г. она составила 80,6 тыс. руб./кв.м (с осени 2017 года ежемесячное изменение средней удельной цены предложения находится в пределах погрешности). При этом по объему предложения в Подмоскowie первый квартал стал рекордным по сравнению с аналогичными периодами последних пяти лет: сейчас в продажу выставлено более 53 тысяч квартир. Снижение ипотечных ставок не так заметно оживило спрос, как на вторичном рынке Москвы. Так, по данным Росреестра Московской области, в 1 кв.2018 года зарегистрированных прав на жилые помещения по всем типам перехода прав (в т.ч. дарения, наследования и пр.) было на 2% меньше, чем в 1 кв. прошлого 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.

Изменение средней удельной цены предложения за март по поясам удаленности находится в пределах погрешности, а по сравнению с мартом прошлого года коррекция составила 2,9% в ближнем Подмоскowie, 4,1% (в среднем Подмоскowie) и 3,7% в дальнем Подмоскowie. 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).

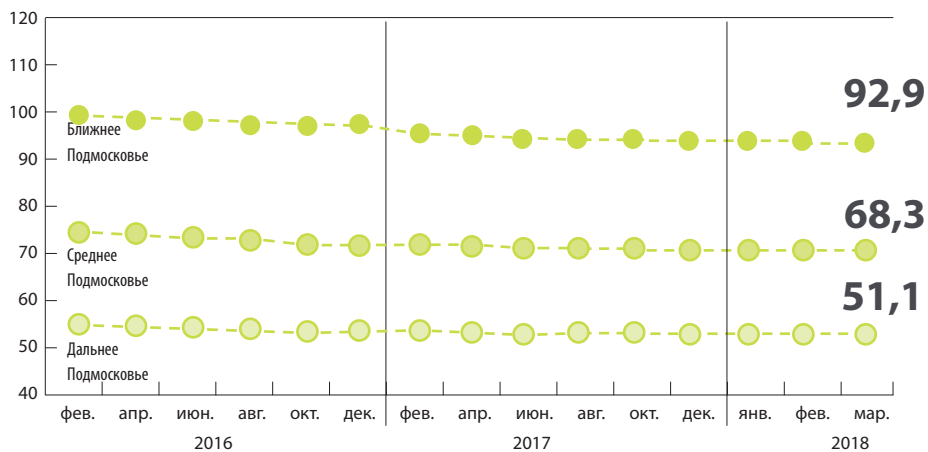
Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра | Март 2018



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

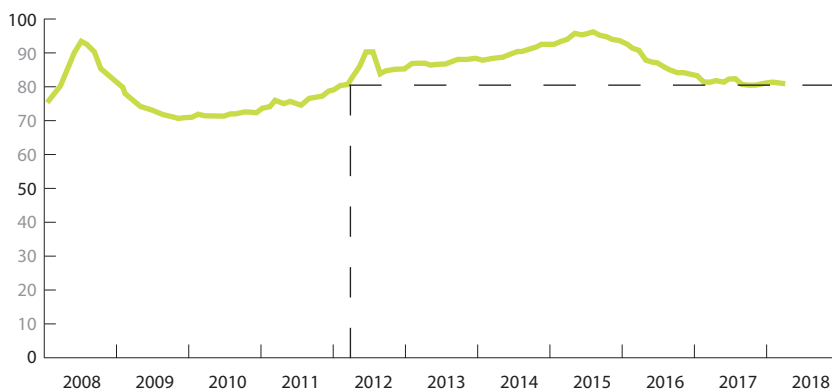
	Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц	Изменение к аналогичному периоду прошлого года
Ближнее Подмоскowie	92.916	≈	-2,9%
Среднее Подмоскowie	68.327	≈	-4,1%
Дальнее Подмоскowie	51.114	≈	-3,7%

Цена,
тыс. руб./кв. м

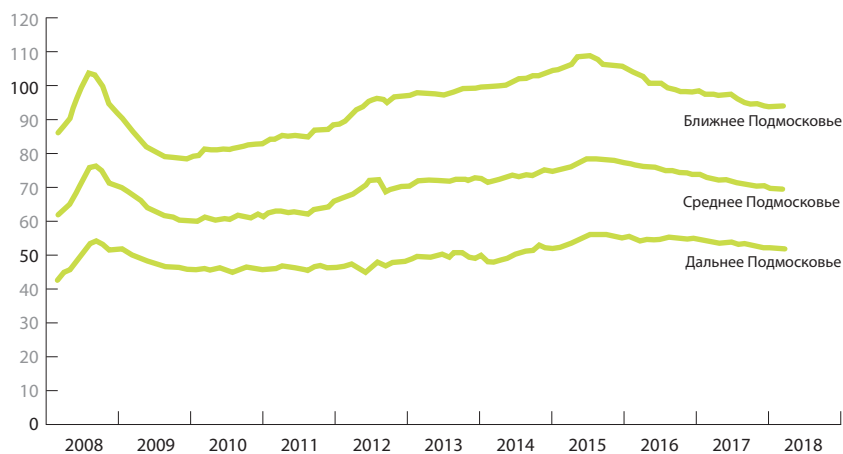


Текущий уровень средней удельной цены предложения в целом по области соответствует уровню цены весны 2012 года, однако он выше «ценового дна» после кризиса 2008 года.

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



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



По итогам месяца значимое изменение средней удельной цены предложения по локациям отмечено лишь в восточном (-0,6%) и северном (-0,8%) направлениях ближнего Подмосковья, а также в восточном направлении среднего Подмосковья (-0,7%).

По отношению к марту прошлого года коррекция цены предложения по локациям варьируется от -1,1% (города дальнего Подмосковья юго-восточного направления) до -7,2% (города дальнего пояса северного направления).

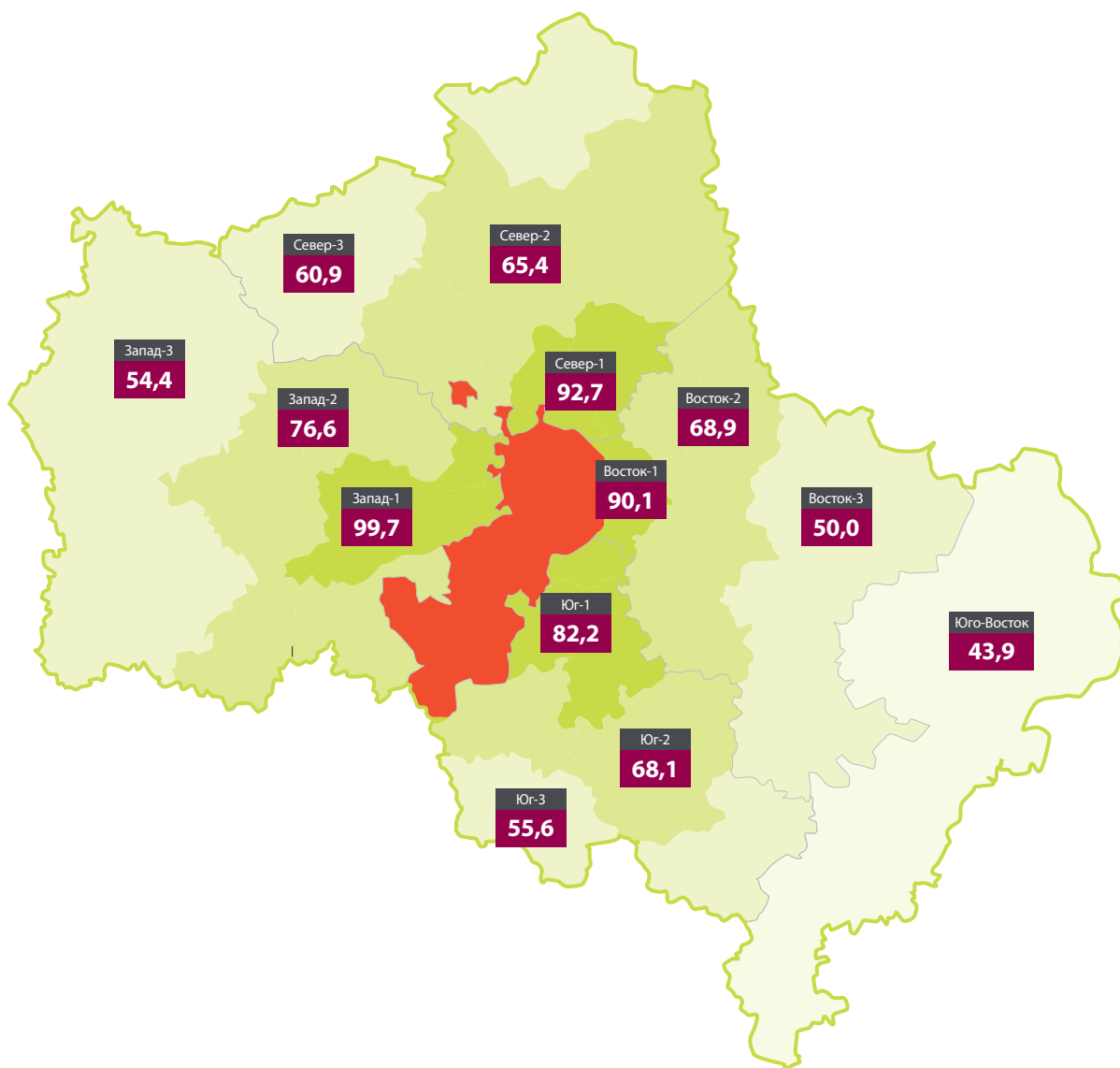
Изменение средней удельной цены предложения по локациям (тыс. руб./кв. м.):

	мар.17	мар.18	Изменение за месяц	Изменение с мар. 17 по мар. 18
Запад-1	102,7	99,7	≈	-2,9%
Восток-1	95,9	90,1	-0,6%	-6,0%
Север-1	94,5	92,7	-0,8%	-1,8%
Юг-1	83,4	82,2	≈	-1,5%
Запад-2	80,2	76,6	≈	-4,4%
Восток-2	71,4	68,9	-0,7%	-3,5%
Север-2	69,1	65,4	≈	-5,4%
Юг-2	70,3	68,1	≈	-3,1%
Север-3	65,6	60,9	≈	-7,2%
Юг-3	57,9	55,6	≈	-4,0%
Запад-3	57,3	54,4	≈	-5,0%
Восток-3	52,6	50,0	≈	-4,8%
Юго-Восток	44,4	43,9	≈	-1,1%

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 | Март 2018

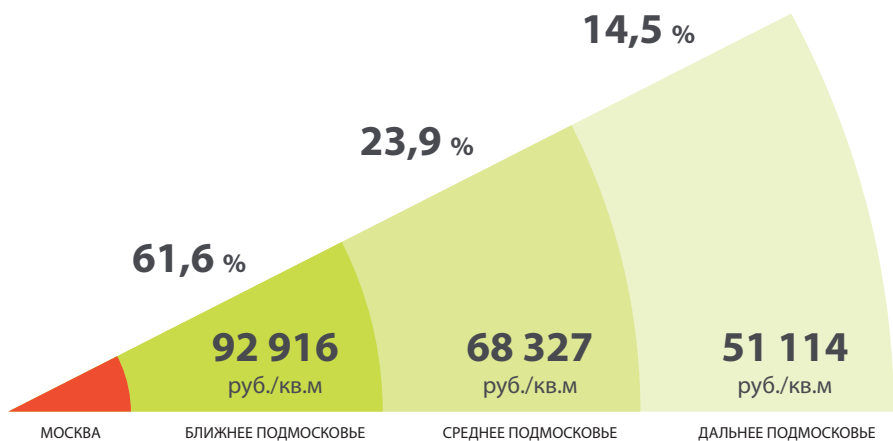




Общее количество квартир в продаже | Март 2018



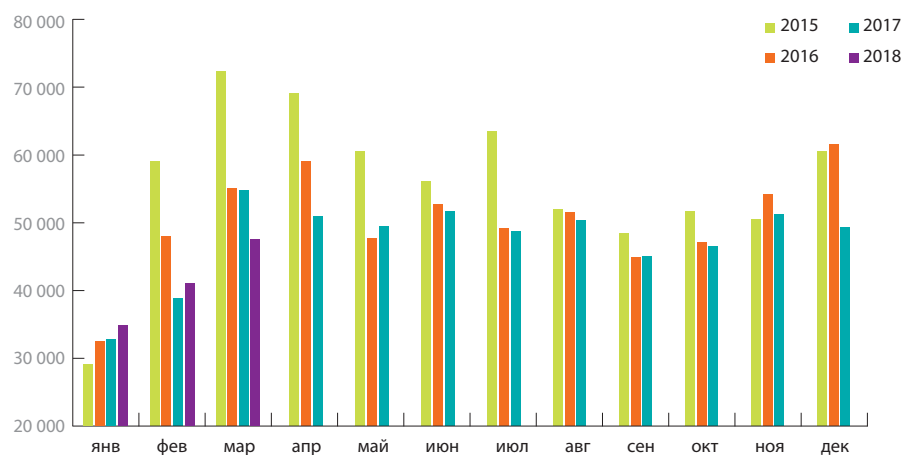
Цена предложения (руб. / кв.м) и распределение объема предложения (%) по поясам удалённости | Март 2018



Объем предложения квартир на вторичном рынке Московской области продолжает увеличиваться, в марте он составил 53,0 тыс. квартир, это максимальное значение первого квартала за последние 5 лет.

В отличие от вторичного рынка Москвы, на рынке Подмосковья не происходит заметного роста спроса, выраженного в количестве сделок. Так, по данным Росреестра Московской области, в 1 кв. 2018 года зарегистрированных прав на жилые помещения по всем типам перехода прав (в т.ч. дарения, наследования и пр.) было на 2% меньше, чем в 1 кв. прошлого года. Отсутствие оживления спроса на вторичном рынке в области связано с оттоком спроса в бюджетные новостройки Москвы в спальных районах и Новой Москвы, а также с тем, что снижение ставок по ипотеке в меньшей степени, чем в Москве стимулирует спрос (меньший бюджет покупки, доля ипотечных сделок и так высока).

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



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 несёт ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчете.