



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Март 2018

По данным «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» на вторичном рынке Москвы в марте средний чек проданной квартиры сократился и составил 8,315 млн рублей. Объем предложения незначительно снизился к февралю, средняя удельная цена предложения составила 212,03 тыс. рублей/кв.м.

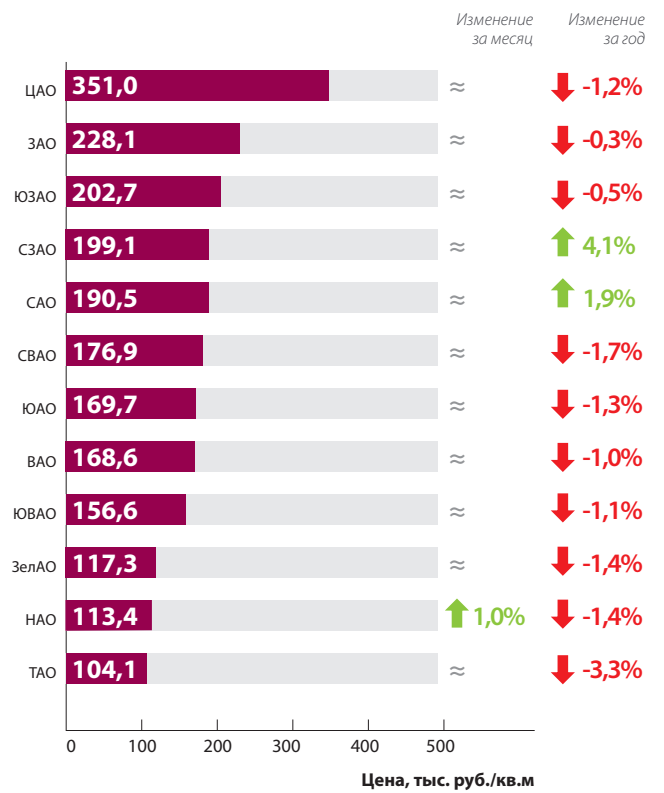
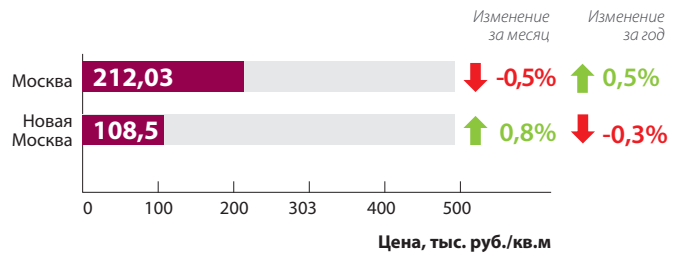
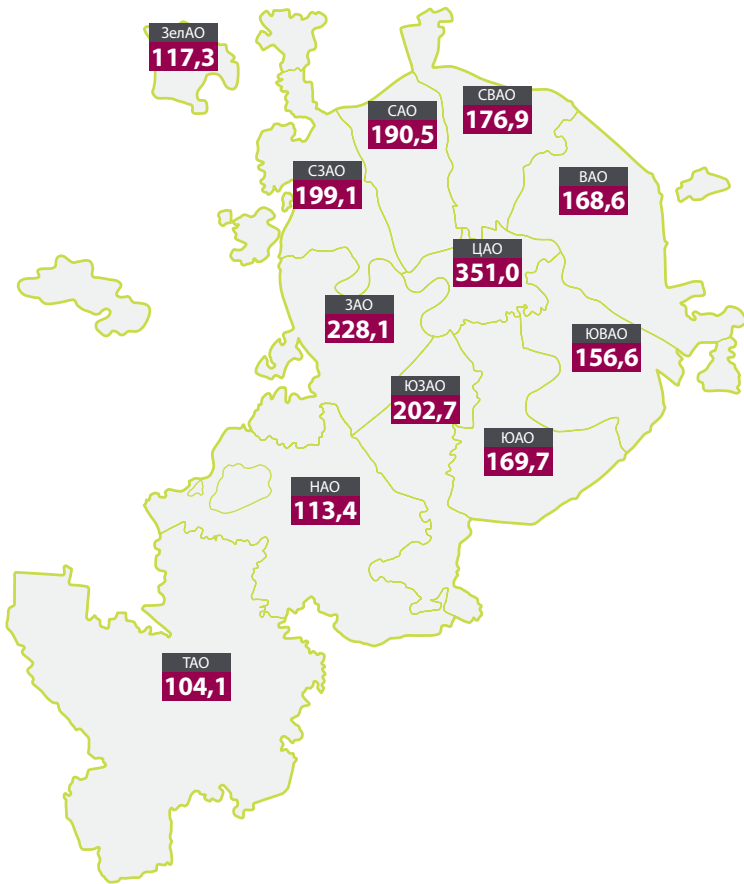
«Сокращение среднего чека в большой степени было обусловлено изменением цены трехкомнатных квартир, стоимость которых заметно сократилась с февраля, – рассказывает Марина Толстик, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости». – Трехкомнатные квартиры, которые закономерно дороже меньших объектов, довольно долго ждут своего покупателя, и собственники поняли, что необходимо изменять ценник, чтобы их квартиры успешно продавались. Рост дисконтов на трешки и снижение цен вызвали довольно заметный интерес у покупателей, которыми традиционно являются семейные пары с детьми». По данным операций ГК «МИЭЛЬ», доля трехкомнатных квартир в структуре продаж увеличилась с 15% в 1 кв. 2017г. до 24% в 1 кв. 2018г. На это могло повлиять не только увеличение дисконта, но и снижение ипотечных ставок по сравнению с прошлым годом и как следствие частичная реализация отложенного спроса.

ЦЕНА И ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

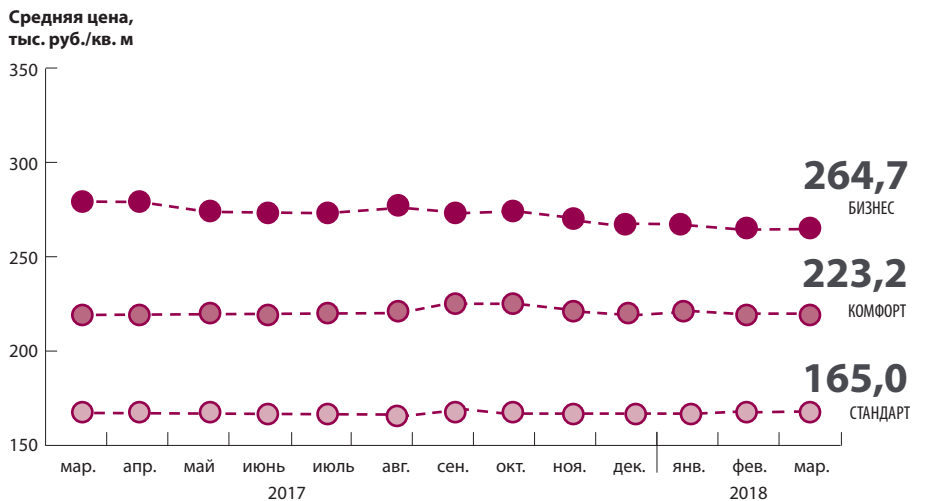
Средняя удельная цена предложения московского вторичного жилья составила в марте 212,03 тыс. рублей – это на полпроцента ниже, чем месяцем ранее. Что касается изменения цен по округам, то в пределах МКАД, по данным «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», везде стабильная ситуация, а в Новой Москве рост на 1% замечен в Новомосковском административном округе. При этом за год цены снизились во всех округах, кроме САО, ВАО и НАО – там колебания практически незаметны. А вот в СЗАО за год рост цен составил более 4%. В целом по Москве в пределах МКАД рост средней удельной цены предложения составил 0,5% с марта прошлого года, что объясняется вымыванием наиболее ликвидных предложений и изменением структуры предложения (увеличивается доля предложения в наиболее дорогих округах и типах домов).

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра





Динамика средней цены квадратного метра по классам, тыс. руб./кв.м



ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже

41,71
ТЫС.

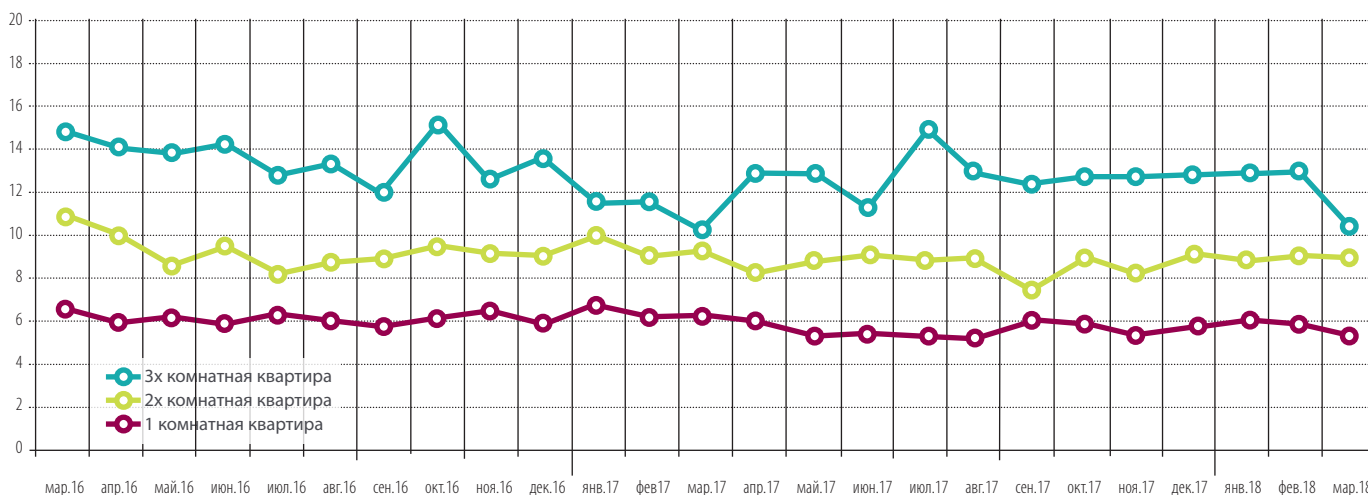
↑ 4,0%
за месяц

Объём предложения в марте вырос на 4% по отношению к февралю и достиг 41,7 тыс. квартир. При этом доля нового предложения составила 21%.

Однако ситуация с ценами и объемом предложения может заметно измениться на фоне скачков валютных курсов, зафиксированных в апреле. «Любое изменение курсов вызывает оживление на рынке жилья, – **отмечает Марина Толстик.** – Так, всплеск курсов доллара и евро, который случился на прошлой неделе, уже вызвал оживление. За последние годы мы неоднократно отмечали, как владельцы рублевых сбережений стремятся спасти средства, вложив их в метры, а те, кто предпочитает доллары и евро, намереваются использовать курсовую разницу с максимальной выгодой. То же мы видим и сейчас. Если падение рубля продолжится, то рынок вторичного жилья ожидает оживление, однако только время покажет, как поведет себя валютный рынок».

Средняя цена проданных квартир, по данным операций ГК «МИЭЛЬ», в марте 2018г. составила: однокомнатных – 5,6 млн рублей (на 6% меньше, чем в феврале и на 10% меньше, чем в марте прошлого года), двухкомнатных – 9,1 млн рублей (на 2,5% меньше, чем в феврале и на 1% меньше, чем в марте прошлого года), трехкомнатных – 10,2 млн рублей (на 25% меньше, чем в феврале, однако сопоставимо с мартом прошлого года).

Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы по данным операций ГК «МИЭЛЬ», млн руб



За счет снижения ставок по ипотеке на вторичном рынке Москвы отмечено заметное оживление спроса. Так, по данным Росреестра Москвы, по договорам купли-продажи и мены в 1 кв. 2018г. зарегистрировано на 28% больше прав, чем за аналогичный период прошлого года.

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.