



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Июнь 2018

По данным «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», на вторичном рынке Москвы средняя удельная цена предложения в июне увеличилась на 0,6% и составила 218,2 тыс. руб./кв. м. По итогам первого полугодия 2018 г. прирост цены предложения составил 2,6%. Однако положительная динамика цены обеспечивается, в первую очередь, за счет вымывания наиболее ликвидных предложений. – В июне 2018 года объем предложения квартир на вторичном рынке Москвы составил 41,06 тыс. квартир, по сравнению с маем прирост составил 1,5%. Среднемесячный объем предложения по итогам первого полугодия 2018 года составил 40,8 тыс. квартир, а в первом полугодии прошлого года – 41,3 тыс. квартир. Фактически, квартир на рынке немного, и у покупателей все меньше возможностей для выбора. Это во многом обусловлено летним затишьем – на период отпусков многие продавцы снимают лоты с продаж.

ЦЕНА И ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже

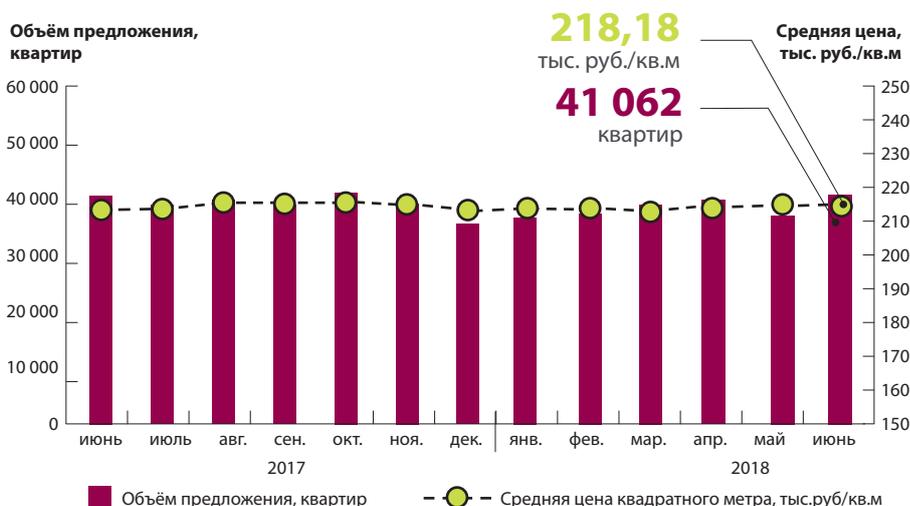
41,06
тыс.

↑ **1,5%**
за месяц

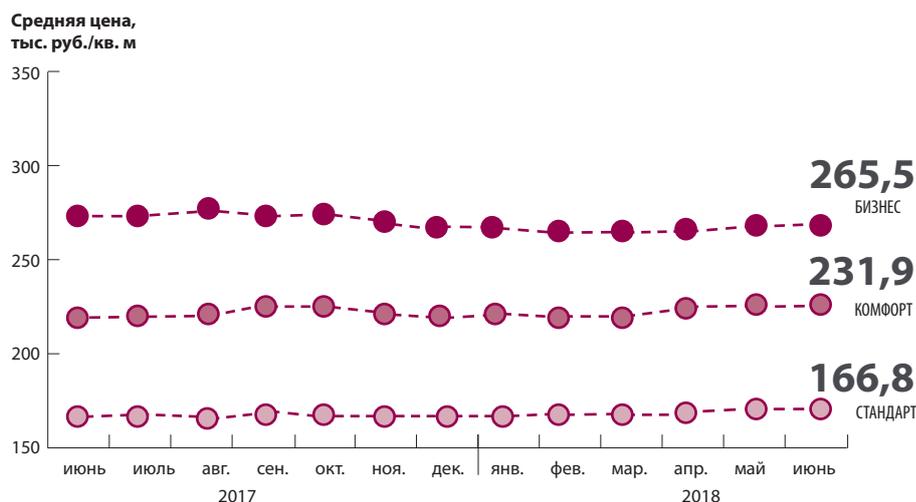
По количеству сделок вторичный рынок Москвы, по данным Росреестра, демонстрирует хороший прирост – почти 25% по сравнению с первым полугодием прошлого года. При этом количество зарегистрированных прав на жилые помещения в мае и июне было даже выше, чем в те же месяцы докризисного 2014 года. Во многом такой рост обусловлен реализацией накопившегося отложенного спроса.

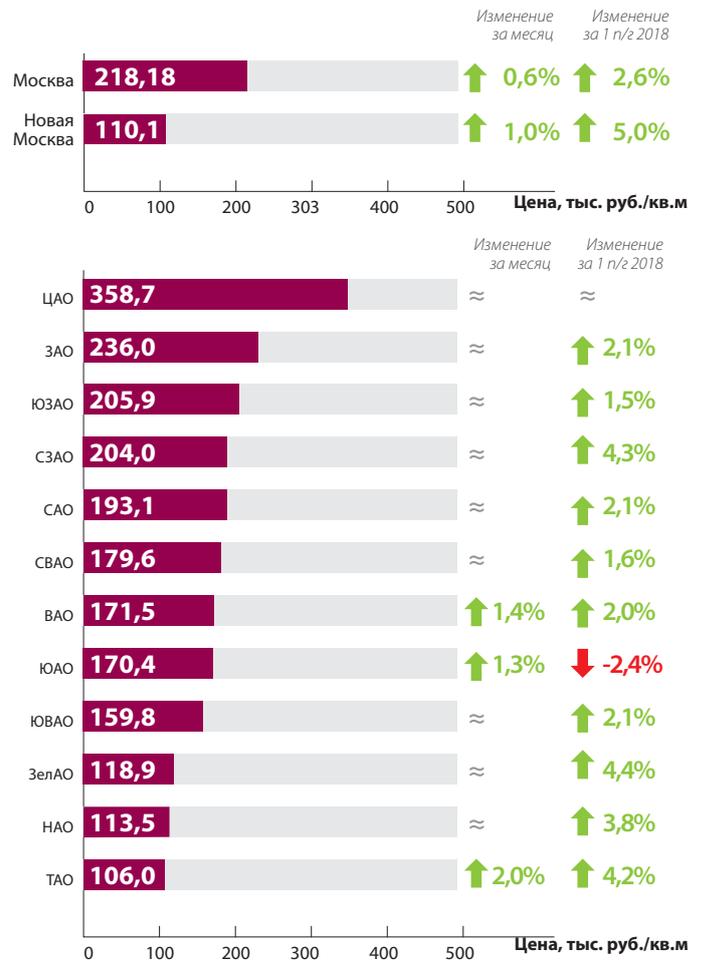
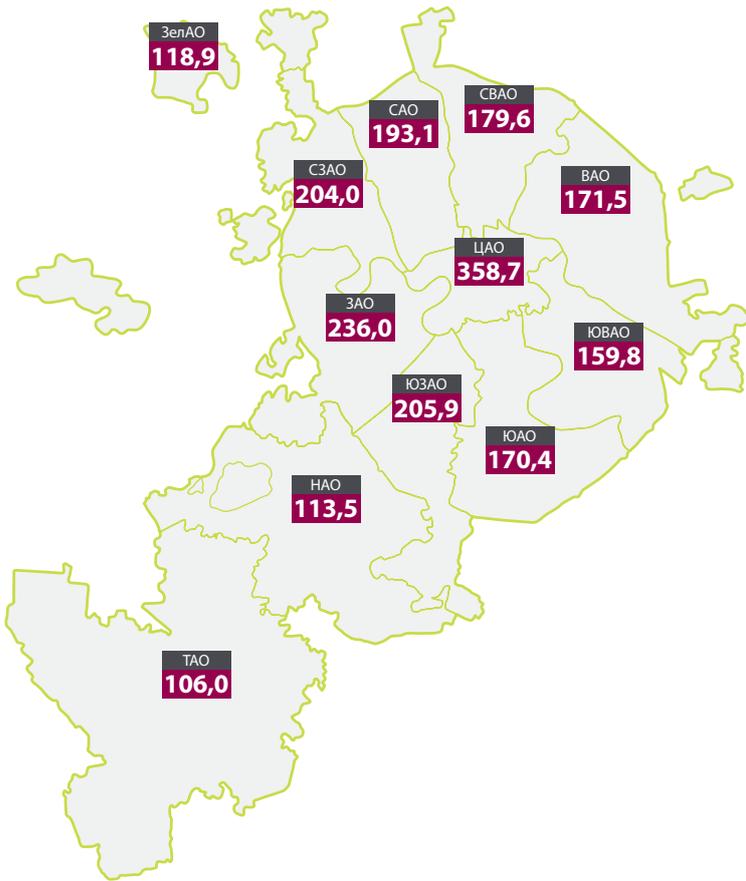
Активность вторичного рынка, выраженная в количестве сделок, поддерживается увеличением доли ипотечных сделок. По данным операций ГК «МИЭЛЬ» доля ипотечных сделок на вторичном рынке Москвы увеличилась с 36% в первом полугодии прошлого года до 46% в первом полугодии 2018 года.

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра



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





Изменение цены предложения по классам по итогам первого полугодия 2018 года было неравномерным: средняя цена предложения квартир бизнес-класса уменьшилась на 1%, а в стандарт-классе и комфорт-классе отмечен прирост – плюс 1,2% и 3,2%, соответственно. Такая разница объясняется соотношением спроса и предложения в каждом из классов. Но дополнительное влияние на рост цены предложения в комфорт-классе оказало также увеличение доли квартир в монолитных домах.

Однако средняя удельная цена предложения – это цена по всем выставленным на рынке объектам. Она формируется из того, что накапливается на рынке. А вот средняя цена проданных объектов показывает цену тех объектов, которые реально продаются в массовом сегменте. Эти две величины существенно отличаются, их динамика представлена на графике ниже.

Соотношение цены предложения и продажи, тыс. руб./кв. м



Так, по данным операций ГК «МИЭЛЬ», на вторичном рынке Москвы средняя удельная цена по проданным квартирам по итогам первого полугодия 2018 г. составила 165,5 тыс. руб./кв. м, а в первом полугодии прошлого года – 168,9 тыс. руб./кв. м (снижение на 2%).

По округам Москвы по итогам первого полугодия наибольший прирост цены предложения отмечен преимущественно в самых доступных по цене округах – ЗелАО (+4,4%), ТАО (+4,2%), НАО (+3,8%). В этих округах есть потенциал для роста цены, который сейчас постепенно реализуется. Один из значительных приростов показал также СЗАО (+4,3%), где кроме вымывания наиболее ликвидных объектов наблюдается еще и наиболее значительный рост доли предложения в монолитных и монолитно-кирпичных домах – а это самые дорогие категории жилья.

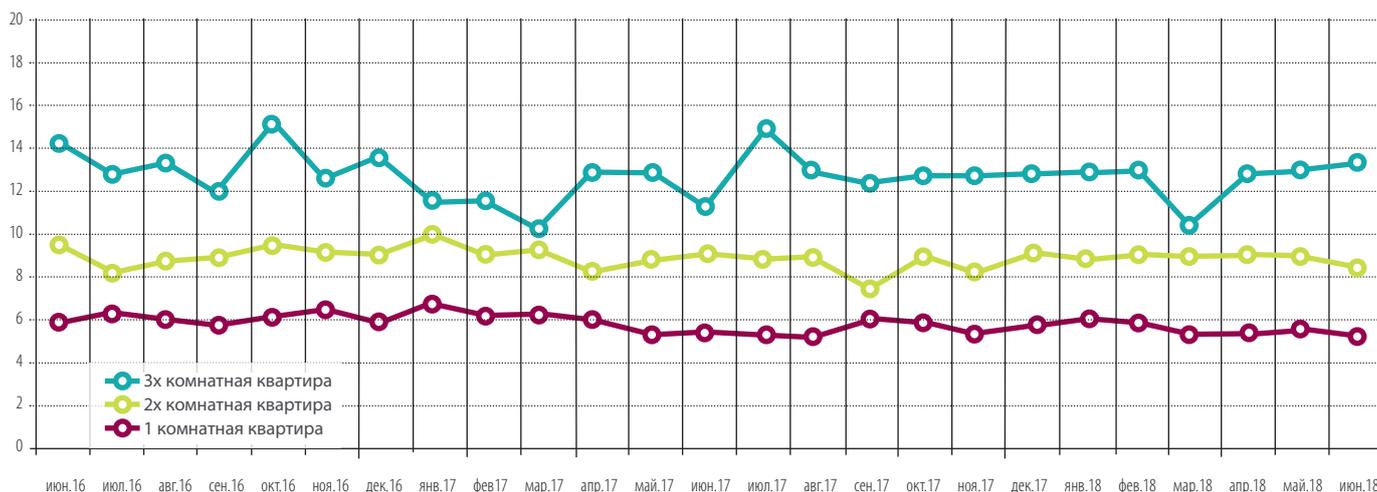
Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК «МИЭЛЬ», по итогам первого полугодия 2018 года составила 9,36 млн рублей, что сопоставимо с таким же периодом прошлого года (9,35 млн рублей).

При этом по итогам января-июня 2018 г. средняя цена проданных 1-комнатных квартир уменьшилась на 4,3% (с 6,09 млн рублей до 5,83 млн рублей), двухкомнатных – практически не изменилась (9,03 и 9,04 млн рублей, соответственно), а цена проданных трехкомнатных квартир увеличилась на 7% (с 11,77 млн рублей до 12,64 млн рублей). Такая разница в динамике цены продажи в зависимости от типологии квартиры объясняется несколькими факторами:

- однокомнатные квартиры испытывают наибольшую конкуренцию со стороны новостроек (в том числе за счет формата студий на первичном рынке), поэтому цены продажи снижаются;
- двухкомнатные квартиры наиболее востребованы на вторичном рынке;
- увеличение размера дисконта и снижение ипотечных ставок способствовали приобретению «трешек» чуть дороже, чем годом ранее, в том числе и за счет большей площади.

Доля продаж в бюджете до 6 млн рублей на вторичном рынке Москвы в старых границах стабилизировалась (ее среднемесячное значение как в первом полугодии 2018 года, так и в первом полугодии прошлого года составило 29%).

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



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 Паркъ», «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.