



## ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Июль 2018

В июле 2018 года на рынке жилья Москвы продолжалось перераспределение спроса: покупатели существенно больше внимания уделяли вторичному рынку. По данным «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» на вторичном рынке Москвы средняя удельная цена предложения в июле увеличилась на 1,3% и составила 221,0 тыс. руб./кв.м., а объем предложения уменьшился на 4,7% и составил 39,15 тыс. квартир.

### ЦЕНА И ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже

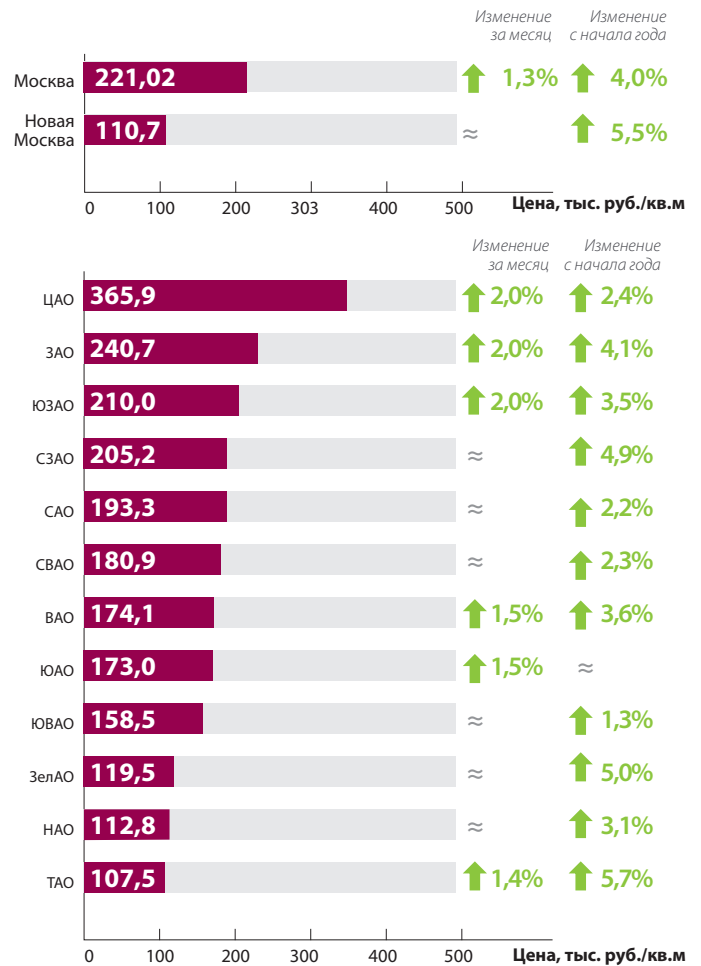
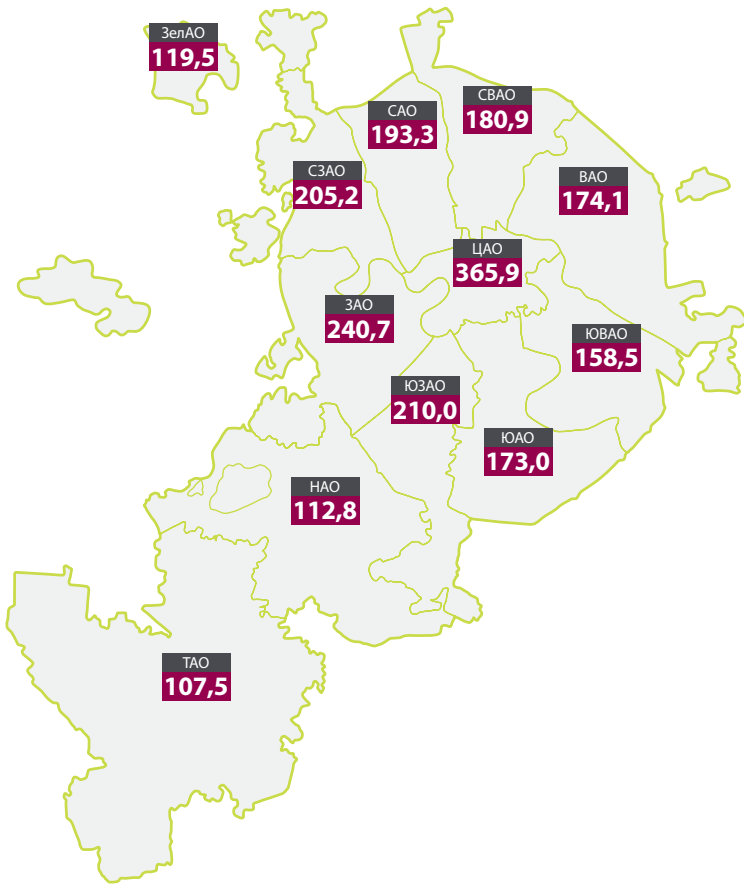


С начала 2018г. прирост цены предложения составил 4%. Однако положительная динамика цены продолжает обеспечиваться за счет вымывания наиболее ликвидных предложений. Это иллюстрирует классические законы рынка: наблюдался рост средней удельной цены предложения на фоне уменьшения объема предложения.

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра



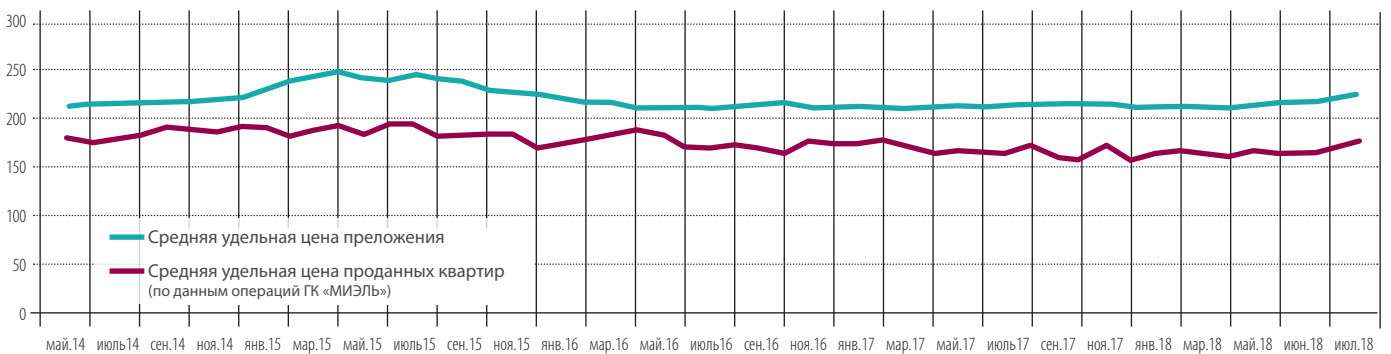
«Рост активности на вторичном рынке Москвы вызван изменением ситуации с новостройками, в том числе с возросшими требованиями государства к застройщикам, – уверена **Ирина Пешич, управляющий партнер брокерского департамента «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости»**. – Покупатели стали куда осторожнее, многие из них предпочитают заплатить чуть больше, но приобрести уже готовое жилье в реально существующем доме. Именно поэтому пул ликвидных квартир на вторичном рынке реализуется быстрее, и даже у квартир, которые экспонируются в течение года и более, появился неплохой шанс быть проданными. Но, несмотря на повышение спроса, лоты с завышенной ценой по-прежнему уходят крайне тяжело – ведь реального роста доходов у населения мы не отмечаем, как и предпосылок для такого роста»



По округам Москвы прирост цены предложения с начала года варьируется от изменения в пределах погрешности (ЮАО) до 5,7% (ТАО – самый доступный из округов Москвы по цене).

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. По данным операций ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке, по сравнению с июнем 2018 года средняя цена квадратного метра по проданным квартирам увеличилась в июле на 4%, но при этом ее значение сопоставимо со значением в июле прошлого года (172,8 тыс. руб./кв.м и 173,4 тыс. руб./кв.м соответственно).

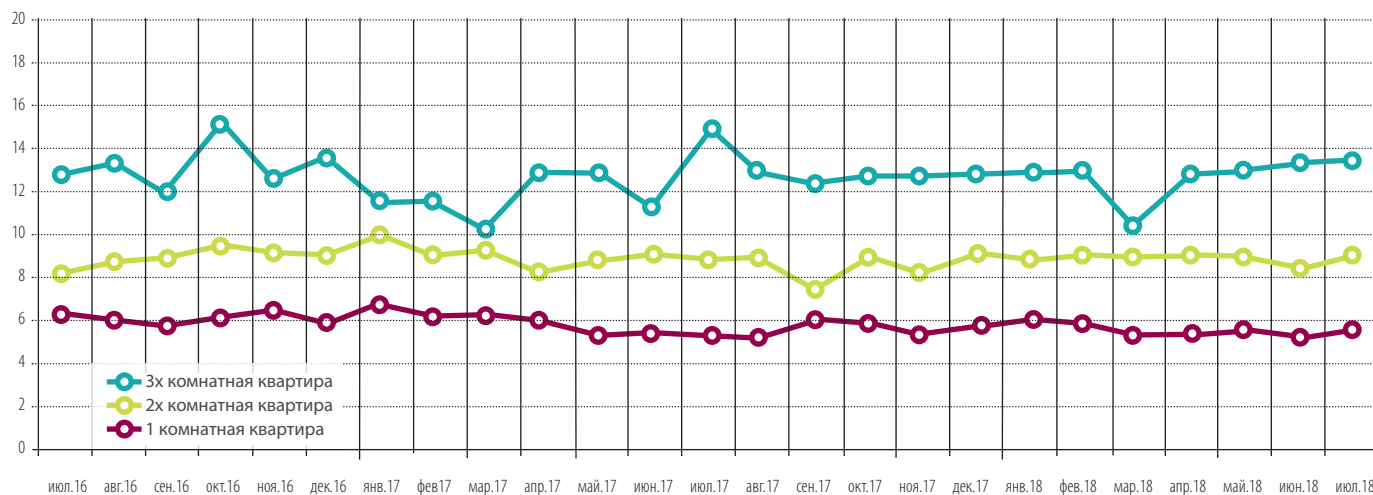
Соотношение цены предложения и продажи, тыс. руб./кв. м



Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК «МИЭЛЬ», по итогам января-июля 2018 года составила 9,4 млн рублей, а за такой же период прошлого года – 9,6 млн рублей.

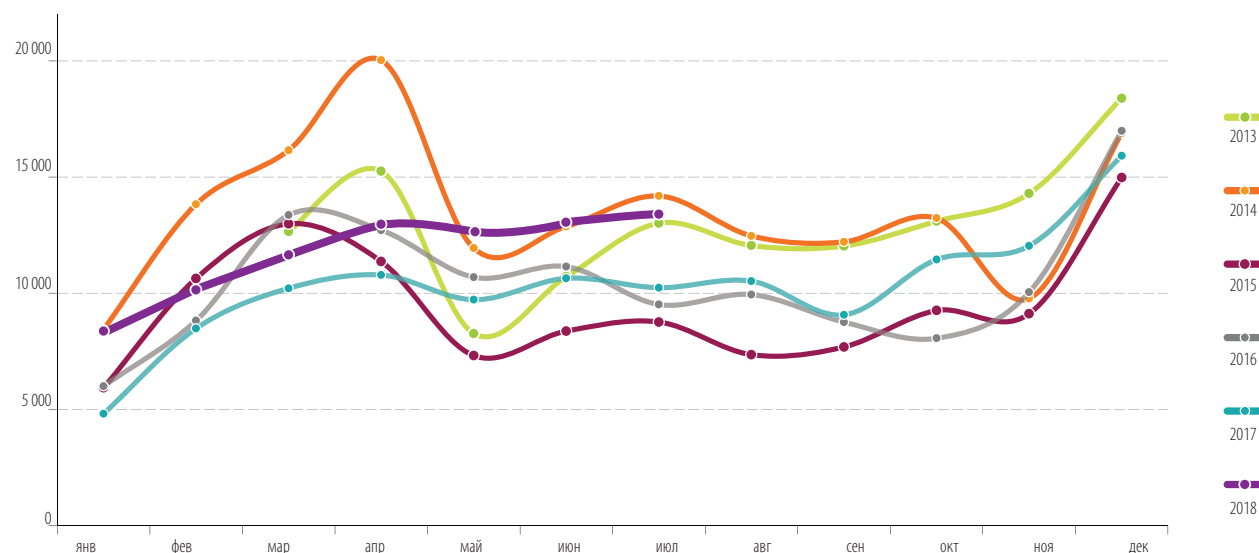
При этом по итогам января-июля 2018г. средняя цена проданных 1-комнатных квартир уменьшилась на 3,1% (с 6,03 млн рублей до 5,85 млн рублей), двухкомнатных – увеличилась на 1,2% (с 9,0 до 9,1 млн рублей), а цена проданных трехкомнатных квартир увеличилась на 3,9% (с 12,24 млн рублей до 12,7 млн рублей). 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.



Как и в предыдущие два года лето на вторичном рынке Москвы показывает хорошую активность по количеству сделок, при этом существенно превосходя аналогичные показатели предыдущих двух лет. Так, по данным Россреестра Москвы, июнь-июль 2018г. по количеству зарегистрированных прав на жилые помещения был лучше такого же периода прошлого года на 26%.

Изменение количества зарегистрированных прав по договорам купли-продажи и мены (Москва)



«Поведение покупателей на вторичном рынке практически не изменилось, – отмечает **Ирина Пешич**. – Они остаются такими же требовательными, тщательно изучают все особенности квартир, торгуются и хотят быть уверенными, что их средства будут заплачены не зря. Выбирая между новостройкой и вторичкой, покупатели проводят полноценный анализ, тщательно взвешивают все «за» и «против». Новостройку выбирают в случае, если застройщик надежный, с хорошей репутацией и государственными гарантиями».

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.