



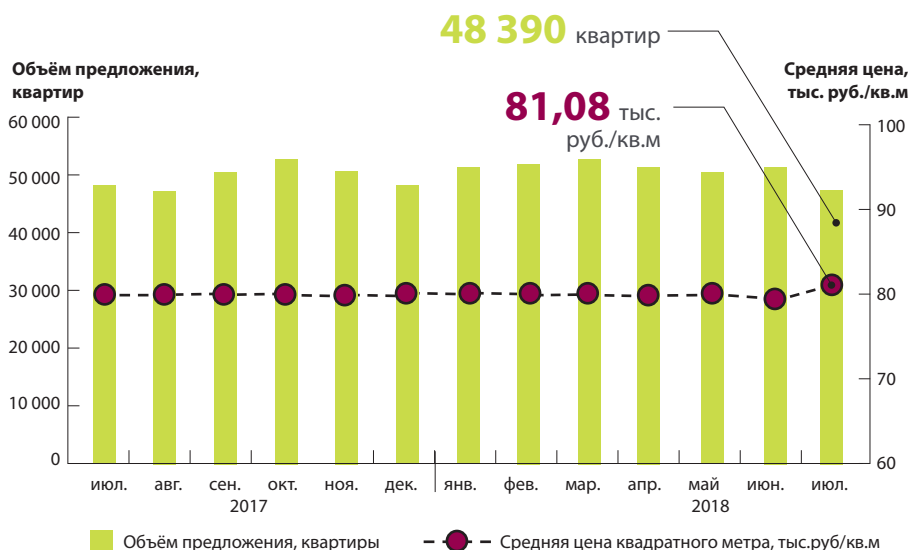
ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Июль 2018

По данным «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», средняя цена кв. метра на вторичном рынке Подмосковья в июле увеличилась на 1,5% и составила 81,08 тыс. рублей. Объем предложения уменьшился по итогам июля на 5,5% и составил 48,4 тыс. квартир.

«Скачки курсов валют, произошедшие в последнее время, повлияли на поведение продавцов подмосковной вторичной недвижимости, — отмечает **Ирина Бербенёва, руководитель офиса «В Крылатском» «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости»**. — Мы отмечаем, что некоторые собственники снимают с продаж свои квартиры, чтобы переждать период нестабильности, а многие из тех, кто все же продает свое жилье, испытывают заметную неуверенность относительно цены квартиры. Особенно это характерно для продавцов объектов комфорт- и бизнес-класса; люди растерялись и пока не понимают, как себя вести. Также изменения курсов валют привели к сокращению торгового оборота и некоторому повышению цены продажи, но это касается только наиболее востребованных среднего и ближнего Подмосковья».

Динамика объёма предложения и средней цены квадратного метра | Июль 2018



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

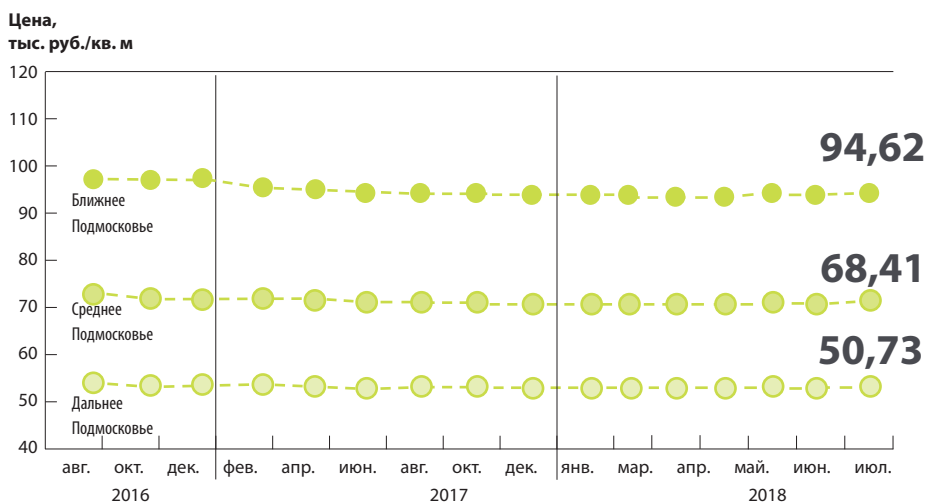
Пояс удаленности	Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц	Изменение с начала года
Ближнее Подмосковье	94.623	↑ 1,7%	↑ 1,4%
Среднее Подмосковье	68.406	↑ 0,9%	-1,1%
Дальнее Подмосковье	50.731	≈	-2,0%

Однако прирост средней удельной цены предложения по итогам месяца отмечен лишь в поясе ближнего и среднего Подмосковья, изменение цены в дальнем Подмосковье находится в пределах погрешности. Так, в ближнем Подмосковье прирост средней удельной цены предложения в июле составил 1,7%, а с начала года – плюс 1,4%. В среднем Подмосковье по итогам июля отмечен прирост 0,9%, а с начала года средняя удельная цена предложения пока показывает снижение на 1,1%. В дальнем Подмосковье с начала года средняя удельная цена предложения уменьшилась на 2%.

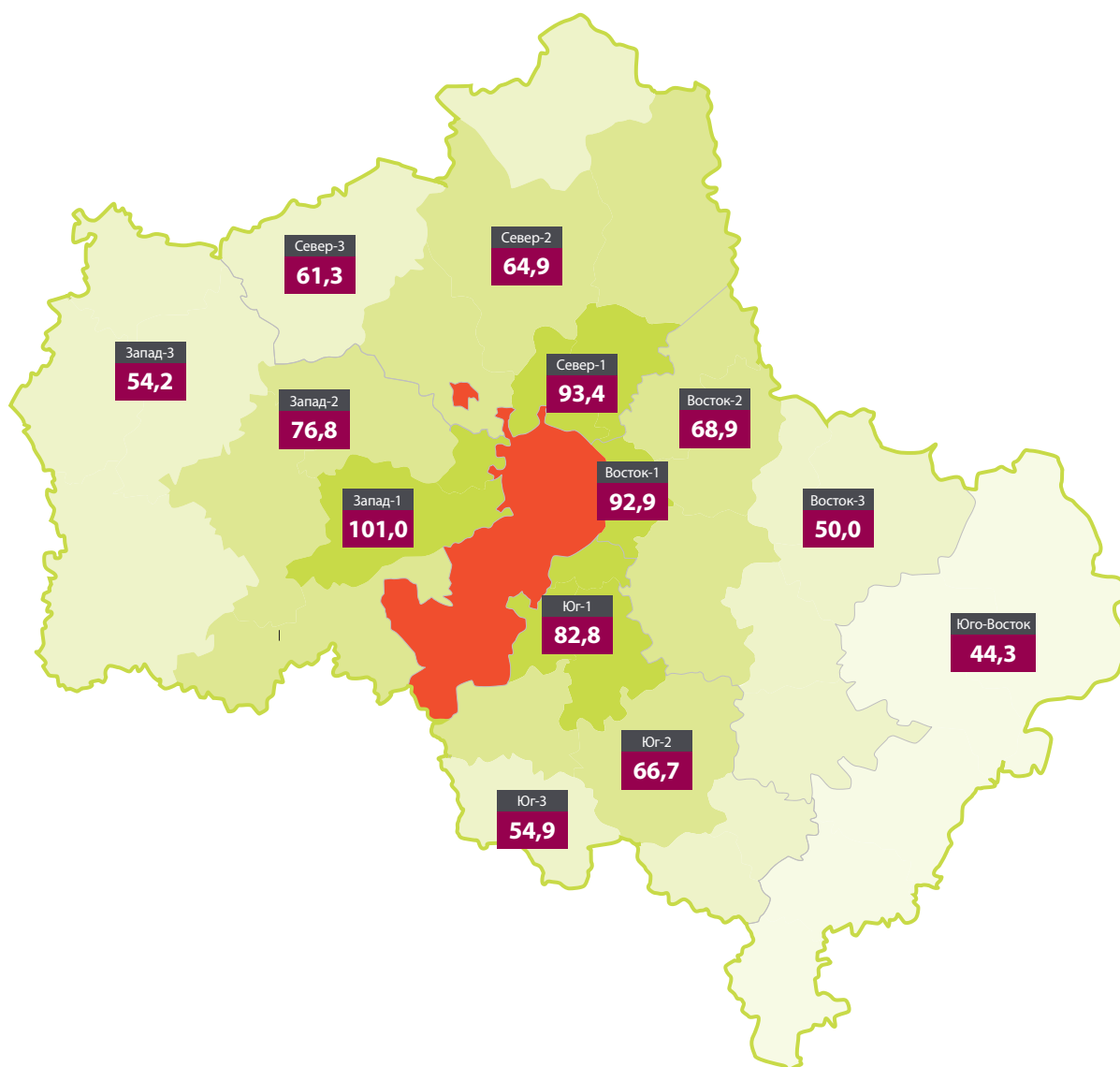
На данный момент средняя удельная цена предложения в Подмосковье находится примерно на уровне весны 2012 года, то есть совпадает с данными шестилетней давности:

- Ближнее Подмосковье – 94,6 тыс. руб./кв.м
- Среднее Подмосковье – 68,4 тыс. руб./кв.м
- Дальнее Подмосковье – 50,7 тыс. руб./кв.м

Цена предложения (руб. / кв.м) по поясам удалённости



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



Примечательно, что наибольший прирост средней удельной цены предложения в июле отмечен на западном направлении ближнего (+2,1%) и среднего Подмосковья (+1,6%). На этом направлении расположены крупные проекты Urban Group. Безусловно, возросшая в связи с этим неуверенность покупателей положительно отразилась на вторичном рынке.

В Ближнем Подмосковье северного направления средняя удельная цена предложения увеличилась в таких городах как Химки (+2,5%) и Мытищи (+1,9%). В то же время, в Лобне и Ивanteeвке по итогам месяца отмечено снижение цен – минус 1,2% и 2,2% соответственно. Т.е. мы видим прирост цены в ближайших к Москве городах северного направления и снижение цены по итогам месяца в городах, более удаленных на этом же направлении.

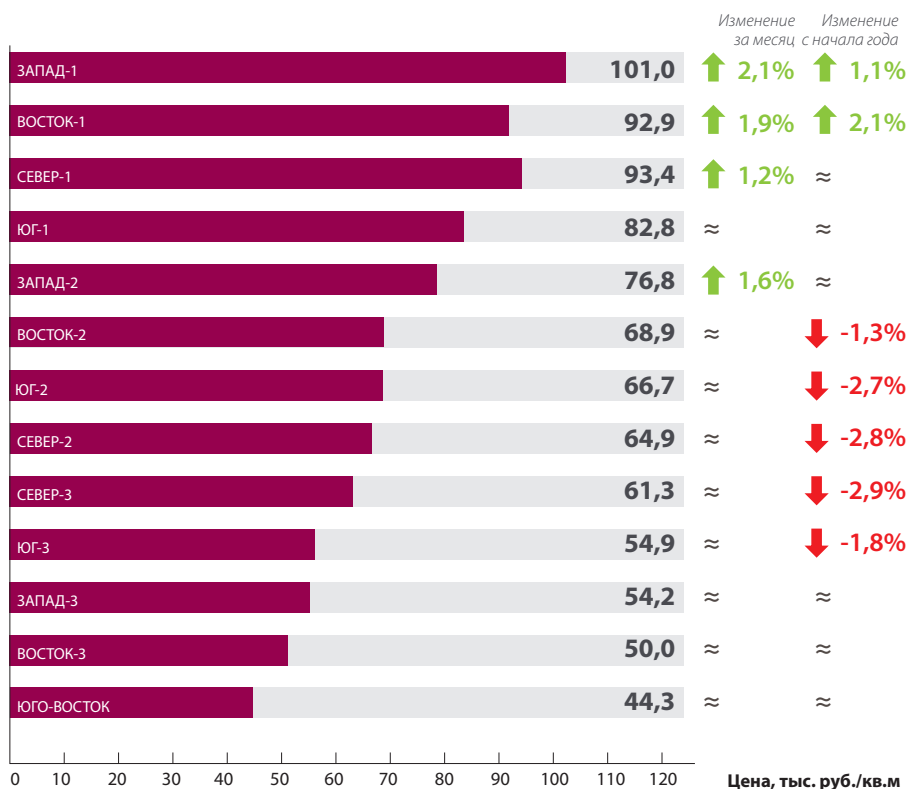
На восточном направлении Ближнего Подмосковья прирост цены предложения по итогам июля (+1,9%) вызван изменением в структуре предложения: уменьшилась доля предложения в менее дорогих городах и увеличилась доля предложения в более дорогих городах. При этом изменение средней удельной цены предложения по итогам июля по каждому из городов в отдельности на этом направлении находится в пределах погрешности.

Объем предложения по итогам июля уменьшился на 5,5%. Но, если в случае вторичного рынка Москвы это объясняется активностью покупателей, то ситуация на вторичном рынке области не столь однозначна. Судя по количеству сделок по данным Росреестра Московской области, на снижение объема предложения оказывает влияние поведение продавцов. **Ирина Бербенева** напоминает, «снятие с продажи части объектов происходит и в связи с сезоном отпусков, и в связи со скачками курсов валют».

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

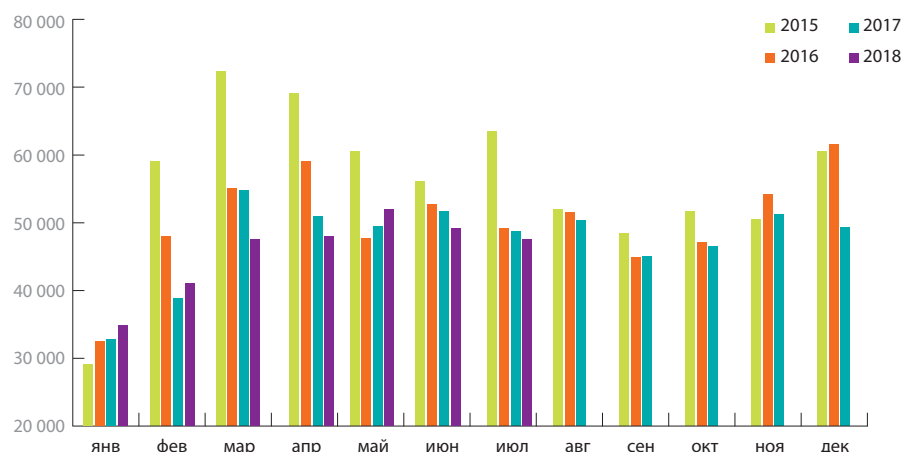
	дек.17	июл.18	Изменение за месяц	Изменение с начала года
Запад-1	99,9	101,0	2,1%	1,1%
Восток-1	91,0	92,9	1,9%	2,1%
Север-1	92,9	93,4	1,2%	≈
Юг-1	83,1	82,8	≈	≈
Запад-2	76,5	76,8	1,6%	≈
Восток-2	69,8	68,9	≈	-1,3%
Север-2	66,7	64,9	≈	-2,8%
Юг-2	68,5	66,7	≈	-2,7%
Север-3	63,1	61,3	≈	-2,9%
Юг-3	55,9	54,9	≈	-1,8%
Запад-3	54,2	54,2	≈	≈
Восток-3	50,5	50,0	≈	≈
Юго-Восток	44,1	44,3	≈	≈

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



По итогам июня-июля 2018 года количество зарегистрированных прав на жилые помещения (по всем типам договоров) было на 4% меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

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 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.