



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Август 2018

По данным «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» на вторичном рынке Москвы в августе 2018г. средняя удельная цена предложения составила 220,9 тыс. руб./кв.м. (изменение к июлю находится в пределах погрешности). С начала 2018г. прирост цены предложения составил 3,9%. Однако положительная динамика цены продолжает обеспечиваться за счет вымывания наиболее ликвидных предложений. В августе 2018 года 85% продаж пришлось на квартиры стоимостью до 12 млн рублей (по данным операций ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Москвы в старых границах).

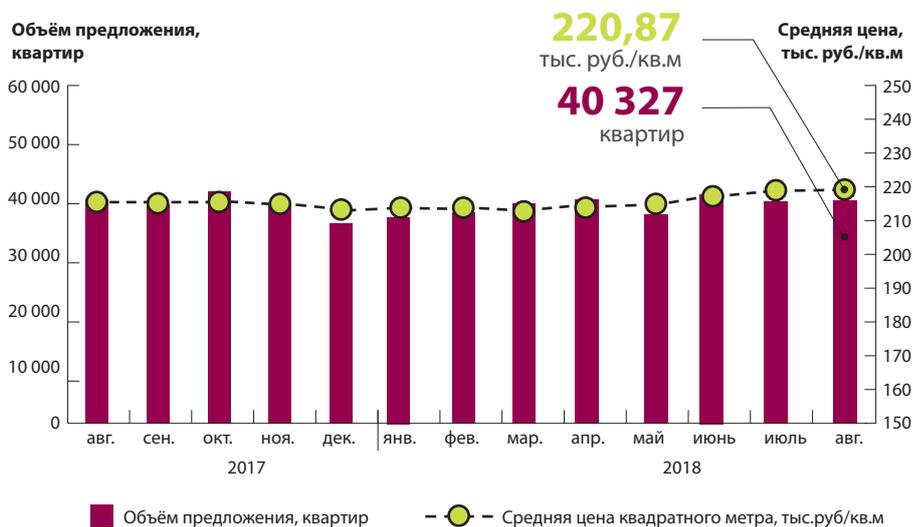
ЦЕНА И ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже

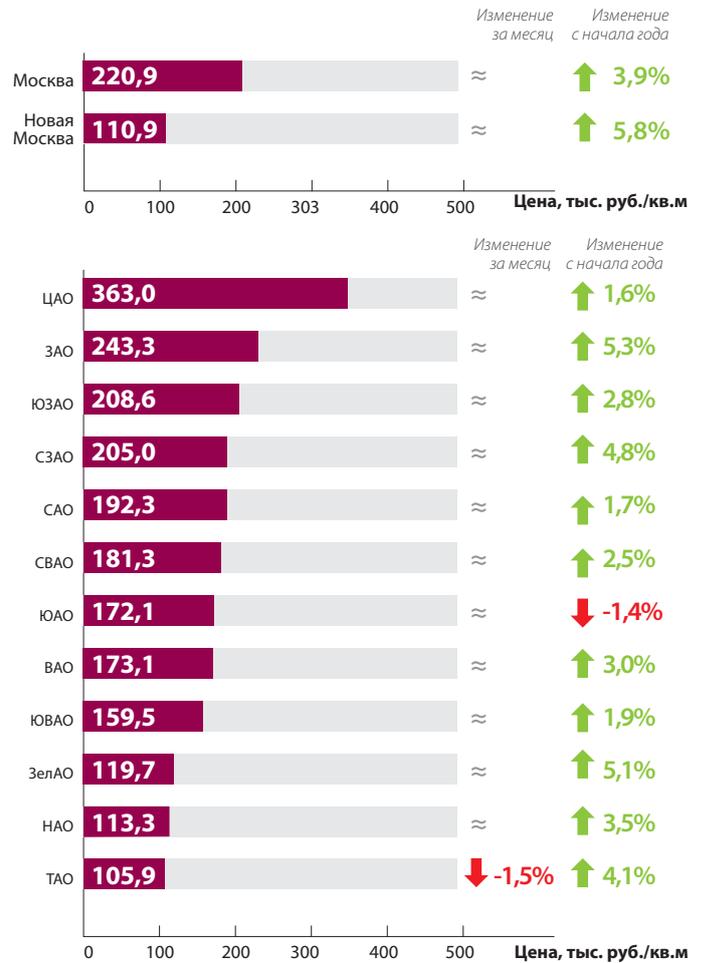
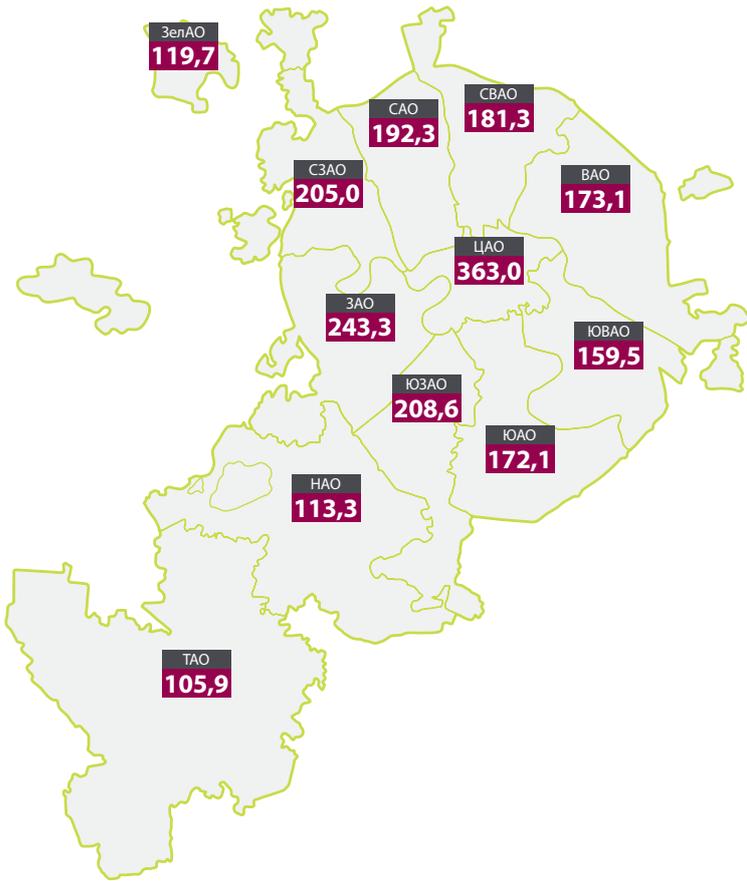


Объем предложения на вторичном рынке Москвы в августе увеличился на 3% и составил 40,3 тыс. квартир. Небольшой рост объема предложения по сравнению с предыдущим месяцем вызван небольшим уменьшением количества сделок по сравнению с июлем, однако по сравнению с августом прошлого года количество сделок выше (как по данным операций ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке, так и по данным Росреестра по Москве). Возможно, в августе часть сделок не состоялась по причине резкого ослабления рубля и дальнейшей неопределенности. В то же время нестабильность курсов валют стимулировала к покупке недвижимости тех покупателей, которые присматривали квартиры, но по каким-то причинам медлили. По сравнению с августом прошлого года объем предложения уменьшился на 6,3% (за счет роста количества сделок по сравнению с прошлым годом).

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра



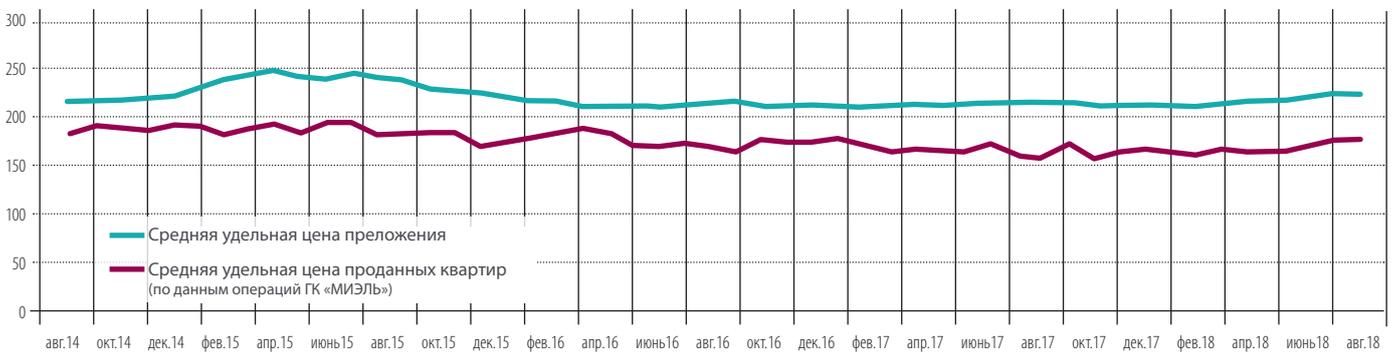
В большинстве округов Москвы по итогам августа средняя удельная цена предложения стабилизировалась. Исключение составил лишь Троицкий АО, где цена предложения «откатилась» на уровень июня после июльского прироста. Прирост средней удельной цены предложения с начала года варьируется по округам от 1,6% до 5,3%.



Разрыв между средней удельной ценой предложения (формируется из того, что накапливается на рынке) и средней ценой проданных объектов сохраняется.

В августе, по данным операций ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке, средняя цена квадратного метра по проданным квартирам по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,6% (173,8 тыс. руб./кв.м и 172,8 тыс. руб./кв.м соответственно).

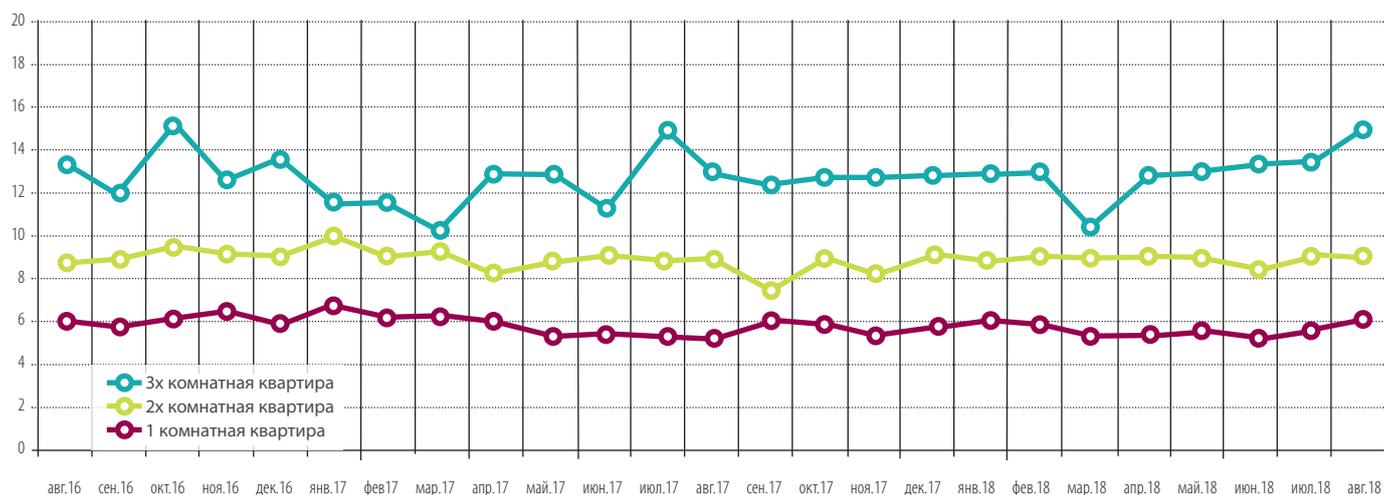
Соотношение цены предложения и продажи, тыс. руб./кв. м



Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК «МИЭЛЬ», по итогам августа уменьшилась на 1% по сравнению с июлем и составила 9,5 млн рублей, а по сравнению с августом прошлого года снизилась на 1,6%. Снижение полной цены продажи с одновременным ростом цены квадратного метра проданных квартир вызвано увеличением в структуре продаж доли однокомнатных квартир.

Существенное ослабление курса рубля в этом году сместило традиционное осеннее увеличение доли продаж однокомнатных квартир (в сентябре-октябре) на 2 месяца ранее - неопределенность с курсом подстегнула к более быстрому принятию решения о покупке.

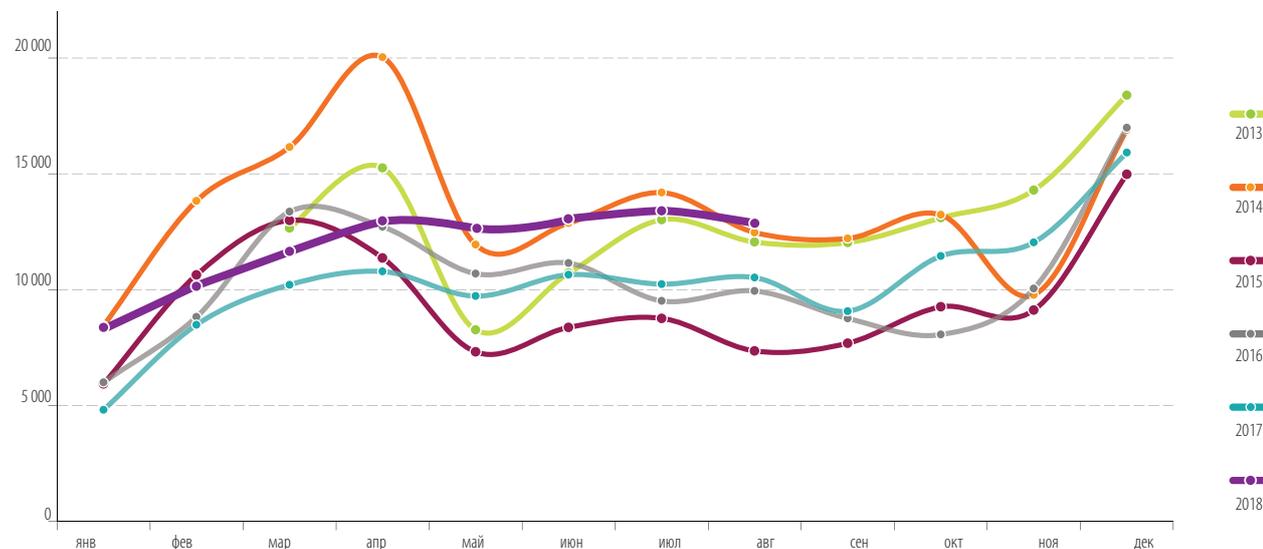
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы по данным операций ГК «МИЭЛЬ», млн руб



Замечено, что нестабильность курса рубля (значимое изменение в течение месяца как положительное, так и отрицательное) в наибольшей степени отражается на средней цене проданных трехкомнатных квартир. Август не был исключением в этом смысле – средняя цена проданных трехкомнатных квартир, по данным операций ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Москвы, увеличилась до 14,8 млн рублей (в июле она составляла 13,2 млн рублей). В связи с временным ростом спроса на однокомнатные квартиры, в этой категории квартир также отмечен рост средней цены продажи (июнь 2018 - 5,7 млн рублей, июль 2018 – 5,9 млн рублей, август 2018 – 6,1 млн рублей).

По данным Росреестра Москвы, в августе 2018 года было зарегистрировано 12 721 прав по договорам купли-продажи и мены, что по сравнению с июлем меньше на 4%, но при этом на 21% больше, чем в августе прошлого года. В январе-августе 2018г. было зарегистрировано на 25% больше прав на жилые помещения, чем за аналогичный период прошлого года.

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



Основной причиной роста сделок является реализация отложенного спроса за счет поступательного снижения ипотечных ставок с лета 2016 года (средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным в июне 2016 года составляла 12,94%, а в июле 2018 года – 9,57%).

Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца
(по данным ЦБ РФ)



Особенностью последних двух лет на вторичном рынке квартир Москвы является высокое количество сделок в летние месяцы: в июне-августе заключалось больше сделок с квартирами на вторичном рынке, чем в марте-мае. Так в 2018 году, по данным Росреестра летом было заключено на 6% больше сделок с квартирами, чем весной.

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.