



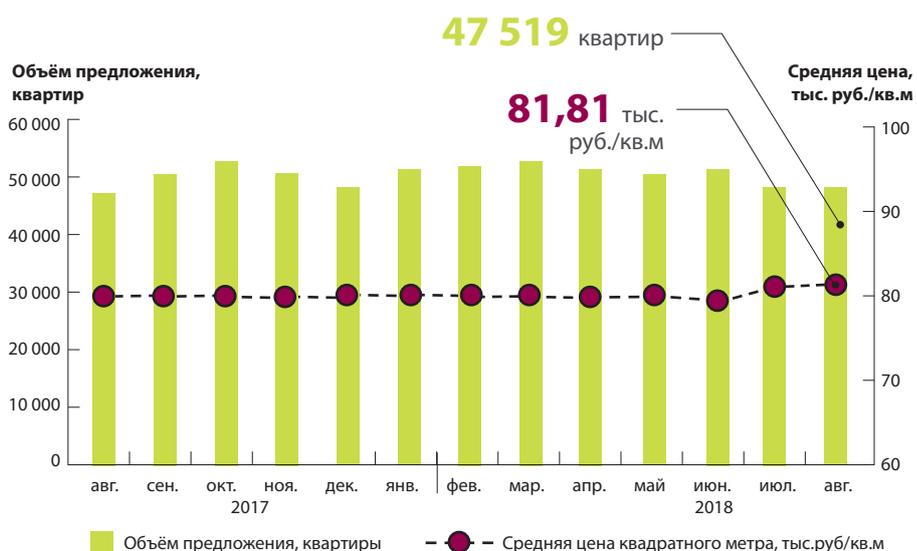
## ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Август 2018

По данным «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», средняя цена кв. метра в августе увеличилась на 0,9% и составила 81,8 тыс. рублей. Объем предложения уменьшился по итогам месяца на 1,8% и составил 47,5 тыс. квартир.

Однако прирост средней удельной цены предложения как по итогам месяца, так и с начала года отмечен лишь в поясе Ближнего Подмоскovie, изменение цены в Среднем и Дальнем Подмоскovie находится в пределах погрешности. Прирост цены вызван вымыванием наиболее ликвидных предложений.

Динамика объёма предложения и средней цены квадратного метра | Август 2018



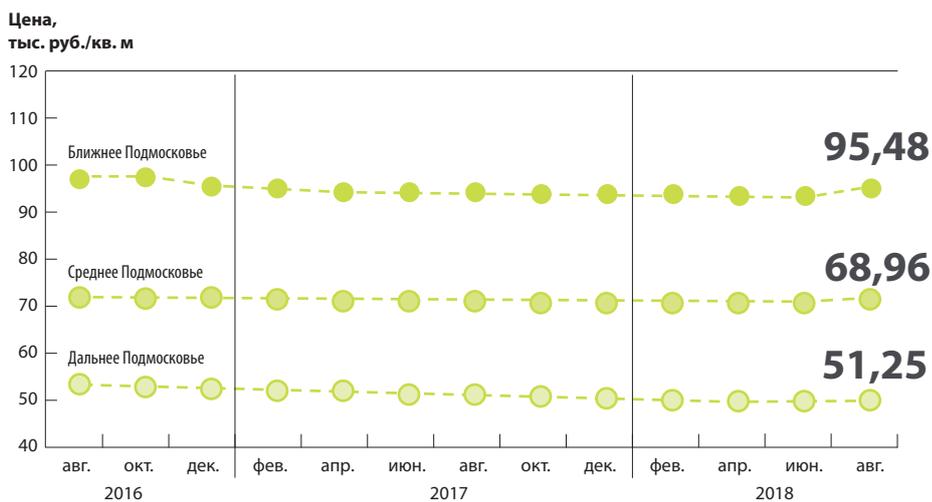
Изменение средней удельной цены предложения на вторичном рынке Московской области по поясам удаленности

|                     | Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв.м | Изменение за месяц | Изменение с начала года |
|---------------------|---|--------------------|-------------------------|
| Ближнее Подмоскovie | 95,481  | ↑ 0,9%             | ↑ 2,3%                  |
| Среднее Подмоскovie | 68,961  | ≈                  | ≈                       |
| Дальнее Подмоскovie | 51,254  | ≈                  | ≈                       |

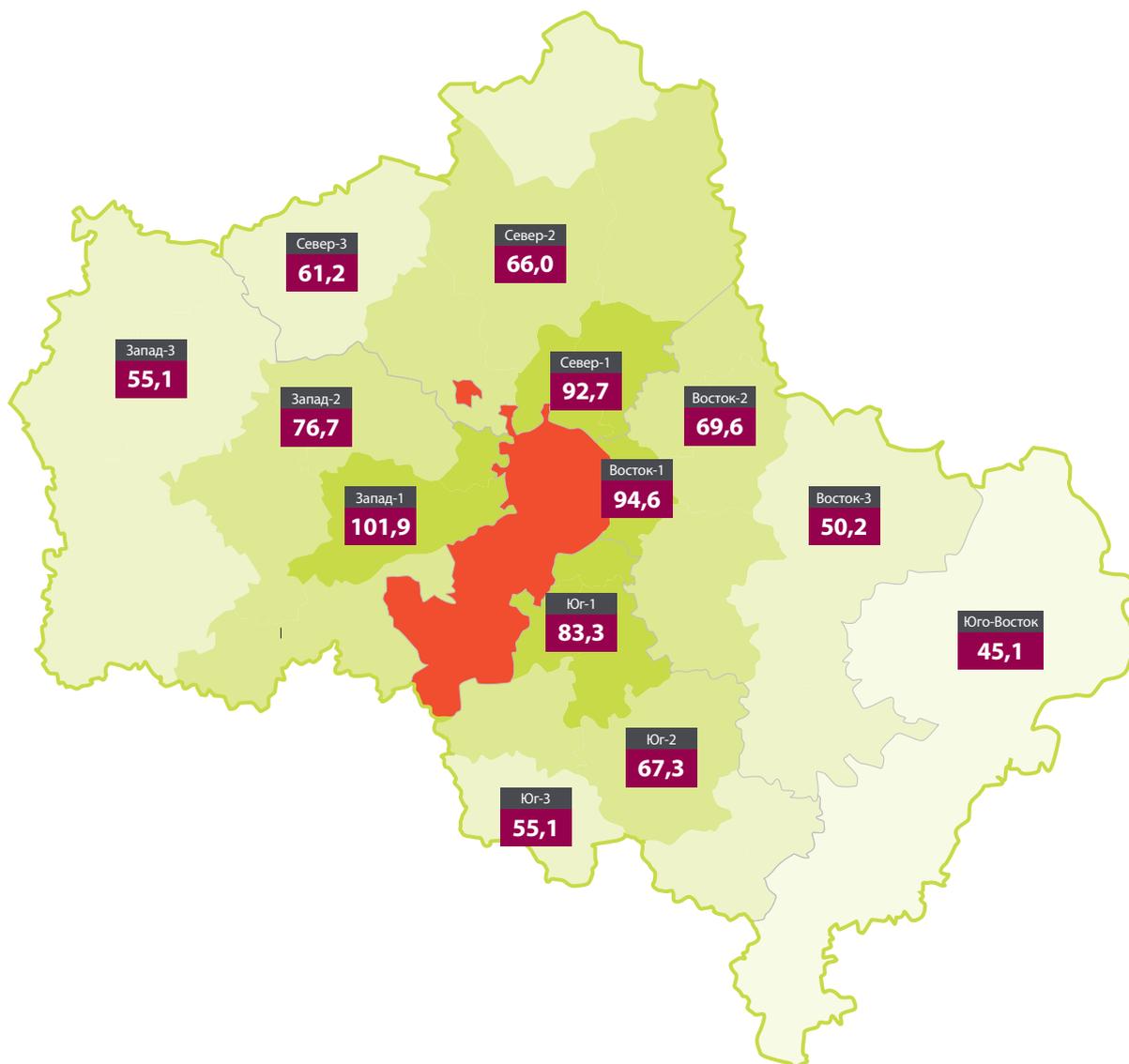
По итогам августа средняя удельная цена предложения в Подмосковье по поясам удалённости составила:

- Ближнее Подмосковье – 95,48 тыс. руб./кв.м
- Среднее Подмосковье – 68,96 тыс. руб./кв.м
- Дальнее Подмосковье – 51,25 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 | Август 2018



Даже в поясе Ближнего Подмосквья прирост цены отмечен не во всех локациях, а лишь в восточном (+1,8% к июлю) и западном (+0,9% к июлю) направлениях. На северном направлении ближнего Подмосквья после прироста в июле цена вернулась на уровень июня. А на южном направлении ближнего Подмосквья изменение средней удельной цены предложения по итогам августа находится в пределах погрешности.

В поясе Среднего Подмосквья прирост средней удельной цены предложения отмечен на восточном и северном направлении (плюс 1% и 1,7% к предыдущему месяцу соответственно).

На северном и южном направлении Среднего Подмосквья, а также северном направлении Дальнего Подмосквья, прирост цены за последние два месяца настолько небольшой, что не перекрывает снижение цен с начала года. В результате в ряде локаций мы видим снижение цены предложения с начала года: на северном направлении Среднего Подмосквья (-1,1%), на южном направлении Среднего Подмосквья (-1,8%), на северном направлении Дальнего Подмосквья (-3%).

Из наиболее удаленных от Москвы локаций прирост средней удельной цены предложения отмечен лишь на самом недорогом, юго-восточном направлении: плюс 1,8% по итогам августа и плюс 2,3% с начала года.

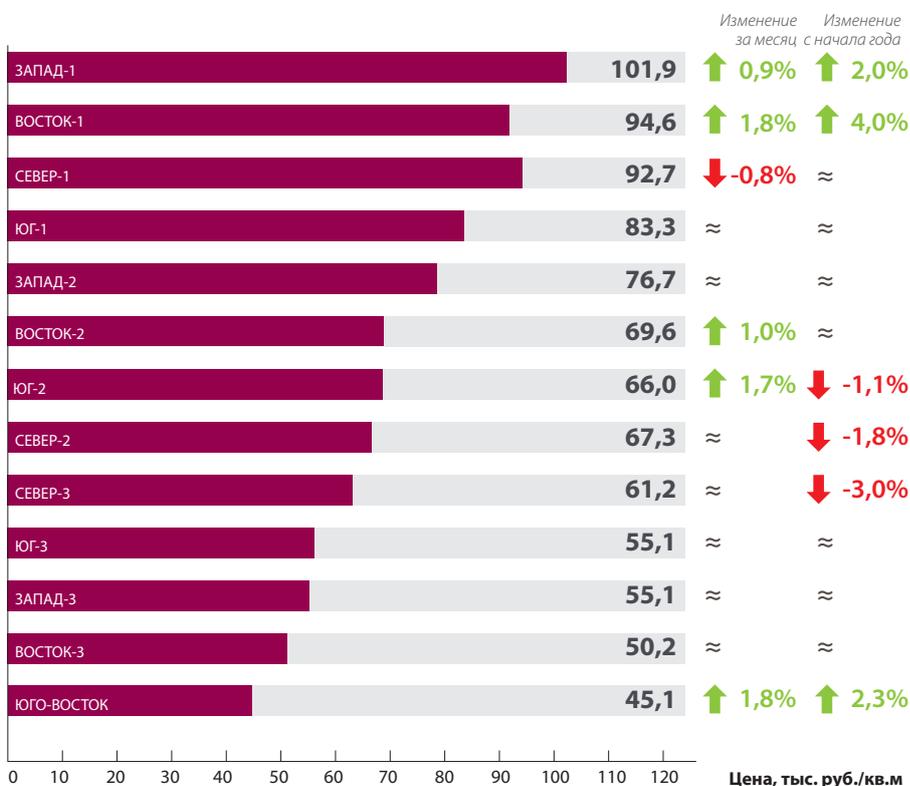
Объем предложения по итогам августа уменьшился на 1,8% и составил 47,5 тыс. квартир. При этом в наибольшей степени по сравнению с предыдущим месяцем уменьшилось количество однокомнатных квартир (на 5,2%). Это может объясняться рядом причин: спрос на однокомнатные квартиры для студентов в преддверии нового учебного года, спрос на однокомнатные квартиры с целью сохранения сбережений, снятие с продажи квартир, которые ранее сдавались в аренду (собственники отложили решение о продаже в связи с нестабильностью курса рубля).

По сравнению с августом прошлого года объем предложения уменьшился на 4,8%. В отличие от вторичного рынка Москвы на вторичном рынке квартир Подмосквья в предыдущем году наблюдался существенный рост объема предложения, который сейчас понемногу снижается за счет реализации отложенного спроса, накопившегося за предыдущие 2 года.

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

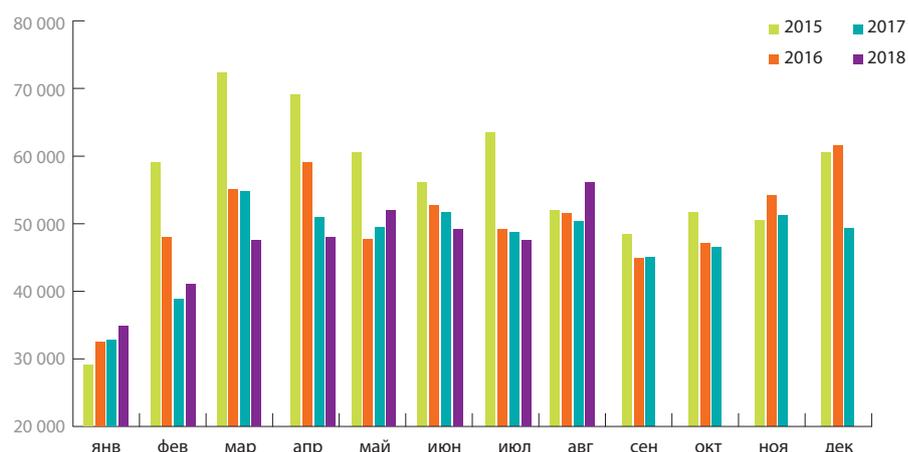
|            | дек.17 | авг.18 | Изменение за месяц | Изменение с начала года |
|------------|--------|--------|--------------------|-------------------------|
| Запад-1    | 99,9   | 101,9  | 0,9%               | 2,0%                    |
| Восток-1   | 91,0   | 94,6   | 1,8%               | 4,0%                    |
| Север-1    | 92,9   | 92,7   | -0,8%              | ≈                       |
| Юг-1       | 83,1   | 83,3   | ≈                  | ≈                       |
| Запад-2    | 76,5   | 76,7   | ≈                  | ≈                       |
| Восток-2   | 69,8   | 69,6   | 1,0%               | ≈                       |
| Север-2    | 66,7   | 66,0   | 1,7%               | -1,1%                   |
| Юг-2       | 68,5   | 67,3   | ≈                  | -1,8%                   |
| Север-3    | 63,1   | 61,2   | ≈                  | -3,0%                   |
| Юг-3       | 55,9   | 55,1   | ≈                  | ≈                       |
| Запад-3    | 54,2   | 55,1   | ≈                  | ≈                       |
| Восток-3   | 50,5   | 50,2   | ≈                  | ≈                       |
| Юго-Восток | 44,1   | 45,1   | 1,8%               | 2,3%                    |

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



По данным Росреестра на вторичном рынке Московской области в августе было зарегистрировано 55 716 прав на жилые помещения, что на 19% больше, чем в июле и на 11% больше, чем в августе прошлого года. Однако по итогам января-августа количество зарегистрированных прав на жилые помещения практически совпадает с таким же показателем за аналогичный период прошлого года (376 607 и 376 129 соответственно).

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.