



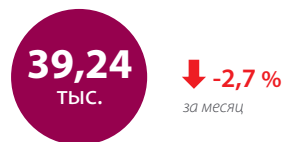
## ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Сентябрь 2018

«МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости»: в сентябре в Москве продано рекордное число трехкомнатных квартир  
 По данным «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», на вторичном рынке Москвы в сентябре 2018 г. средняя удельная цена предложения увеличилась на 1,2% и составила 223,5 тыс. руб./кв. м. С начала 2018 г. цена предложения выросла на 5,1%. Вложения в недвижимость на сегодняшний день – самый популярный финансовый инструмент.

### ЦЕНА И ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже



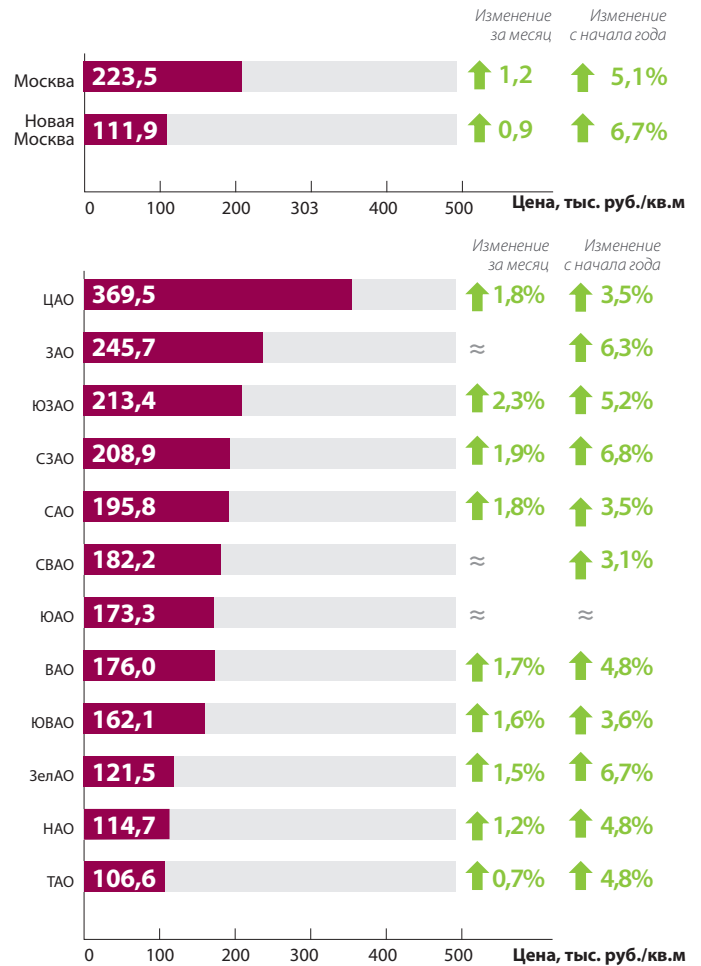
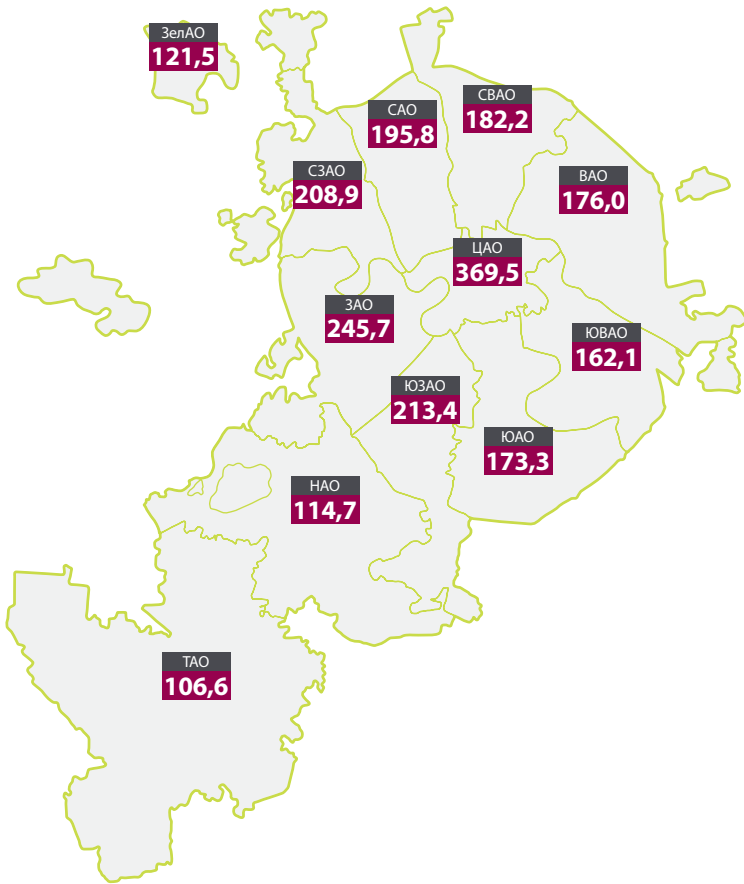
Положительная динамика цены продолжает обеспечиваться за счет вымывания наиболее ликвидных предложений. Так же, как и в предыдущем месяце 85% продаж пришлось на квартиры стоимостью до 12 млн рублей, при этом доля продаж в бюджете до 6 млн рублей сократилась до 22% (по данным операций ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Москвы в старых границах).

Объем предложения на вторичном рынке Москвы в сентябре уменьшился на 2,7% и составил 39,2 тыс. квартир. По сравнению с сентябрем прошлого года объем предложения уменьшился на 12,4% (за счет существенного роста количества сделок по сравнению с прошлым годом). «Сокращение предложения приводит к тому, что покупателям приходится быстрее прини-

Динамика объёма предложения и средней цены квадратного метра



мать решение о покупке, а в ряде случаев с альтернативными сделками уже не так просто подобрать варианты», – рассказывает Марина Толстик, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости». Прирост цены предложения по итогам месяца отмечен в большинстве округов Москвы (от 0,7% в Троицком административном округе до 2,3% в Западном округе). Прирост средней удельной цены предложения с начала года варьируется по округам от 3,1% до 6,8%.

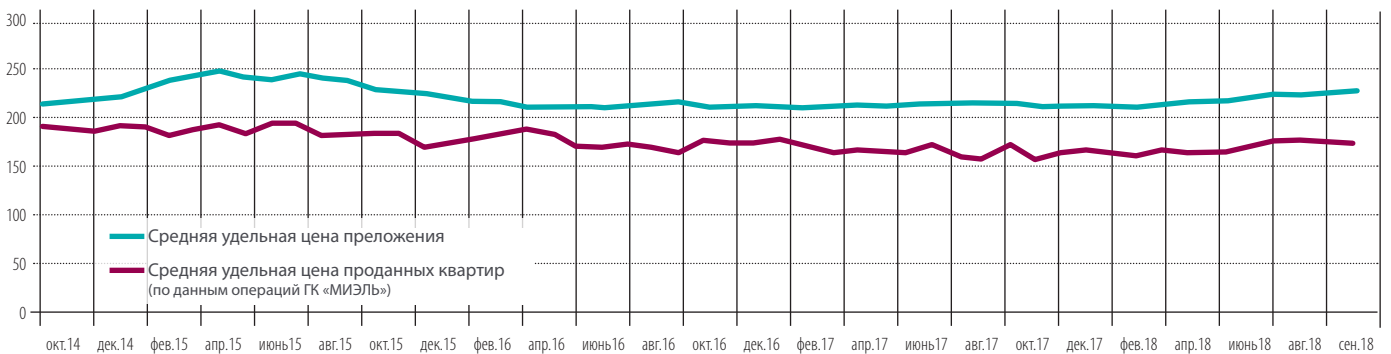


Однако разрыв между средней удельной ценой предложения (формируется из того, что накапливается на рынке) и средней ценой проданных объектов в сентябре увеличился.

Так, по данным операций ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке в сентябре средняя цена квадратного метра по проданным квартирам по сравнению с предыдущим месяцем практически не изменилась (173,1 тыс. руб./кв. м и 173,8 тыс. руб./кв. м, соответственно) при одновременном росте цены предложения с 220,9 тыс. руб./кв. м до 223,5 тыс. руб./кв. м.

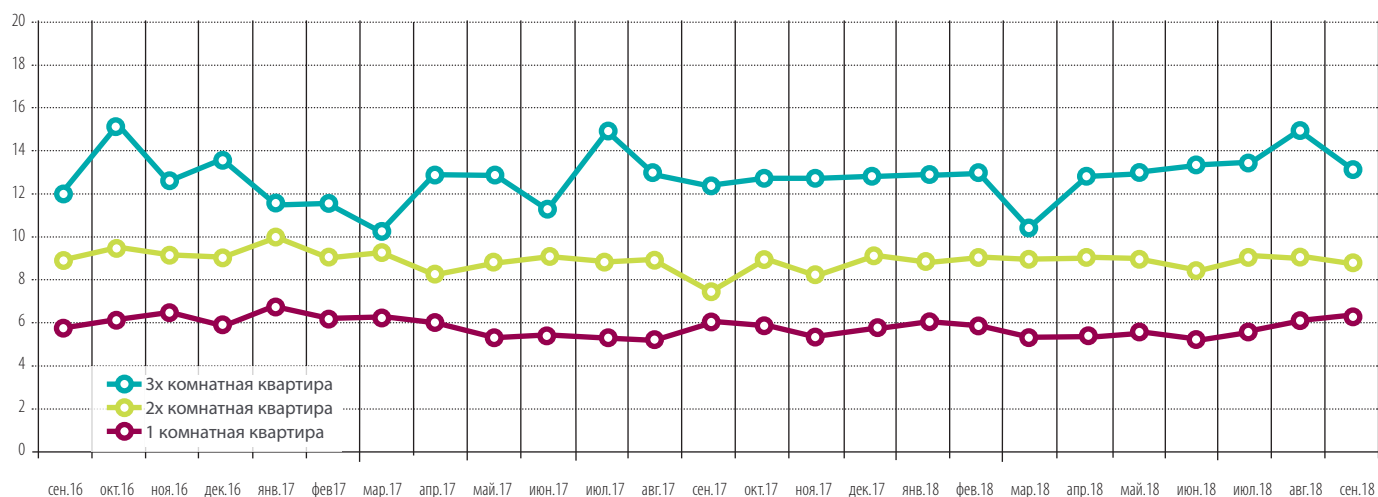
При этом, по данным операций ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке, 60% проданных объектов экспонировались меньше трех месяцев. «Это означает, что продаются преимущественно те квартиры, которые изначально выставлены по адекватной цене, а переоцененные лоты продолжают экспонироваться и не раскупаются», – **отмечает Марина Толстик.**

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 сентября увеличилась на 1,9% по сравнению с августом и составила 9,69 млн рублей. Рост средней полной цены продажи вызван увеличением в структуре продаж трехкомнатных квартир (до 32%), это максимальное значение за 3 года. Возможно, в сентябре именно покупатели трехкомнатных квартир поторопились в большей степени с решением о покупке на фоне новостей о возможном повышении ипотечных ставок.

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

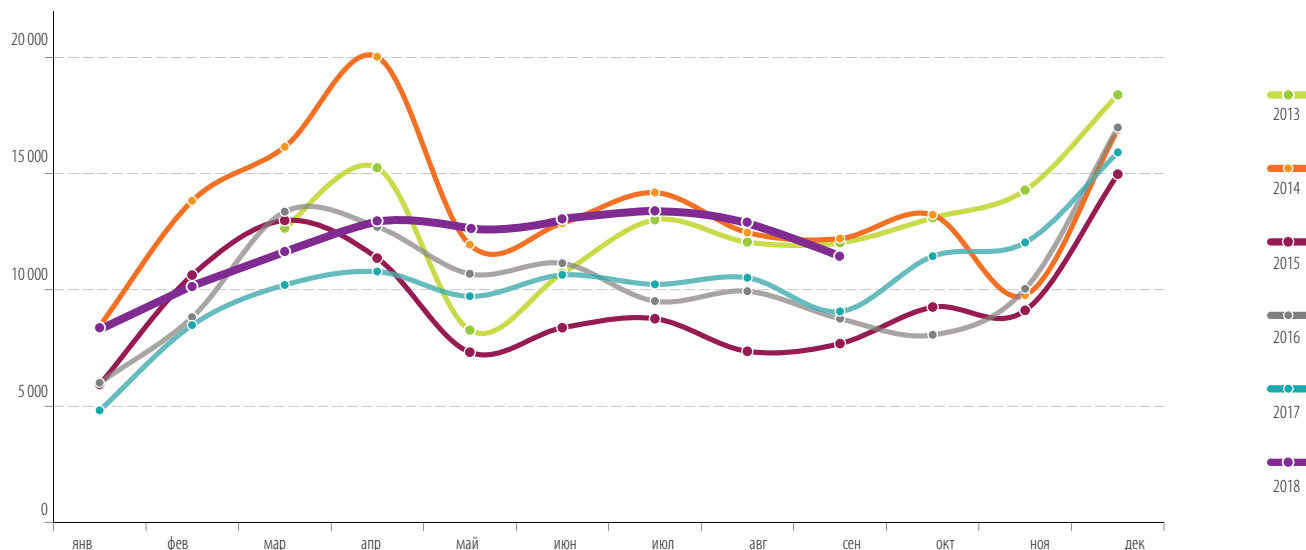


В связи с временным ростом спроса на однокомнатные квартиры (в силу нестабильности курса рубля), в этой категории продолжился рост средней цены продажи (июнь 2018 – 5,7 млн рублей, июль 2018 – 5,9 млн рублей, август 2018 – 6,1 млн рублей, сентябрь – 6,3 млн рублей). Цена же двухкомнатных квартир уменьшилась по сравнению с августом на 2,1% и составила 8,81 млн рублей, а цена трехкомнатных квартир после всплеска в предыдущем месяце вернулась на привычные уровни и составила 13,07 млн рублей.

По данным операций ГК «МИЭЛЬ», количество сделок на вторичном рынке Москвы по итогам января-сентября 2018 года на 27% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

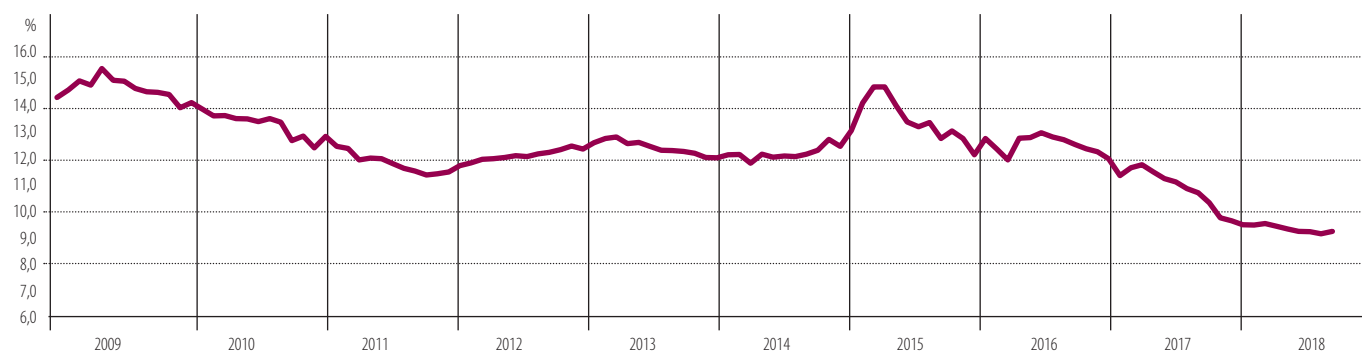
По данным Росреестра г. Москвы в сентябре по договорам купли-продажи и мены было зарегистрировано 11 494 прав на жилые помещения, что на 27% больше, чем в августе прошлого года.

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



Основной причиной роста сделок является реализация отложенного спроса за счет снижения ипотечной ставки ниже психологической отметки в 10%. Дополнительным стимулом в последние месяцы послужила нестабильность курса рубля и новости о возможном повышении ипотечных ставок.

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



«Сентябрь отметился небывалым спросом и сокращением предложения: к этому привели, кроме прочего, нестабильность курса валют и слухи о запрете хождения доллара. Собственники долларовых вкладов переместили свои сбережения в недвижимость, изъяв вклады. Таким образом, вложение в недвижимость сегодня – это самый популярный финансовый инструмент», – **резюмирует Марина Толстик.**

*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.