



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Март 2017

По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», на вторичном рынке квартир Москвы средняя удельная цена предложения в марте увеличилась на 1,4% и составила 212,2 тыс. руб./кв. м. Однако рост цены вызван преимущественно изменением в структуре предложения. По большинству типов домов наблюдалось уменьшение объема предложения по сравнению с февралем, а в наиболее дорогой категории – монолитных и монолитно-кирпичных домах предложение увеличилось. Объем предложения сократился по сравнению с февралем на 5%, что связано как с заметным увеличением активности покупателей по сравнению с предыдущими месяцами (январем и февралем), так и с уменьшением доли нового предложения (с 24% в феврале до 21,5% в марте).

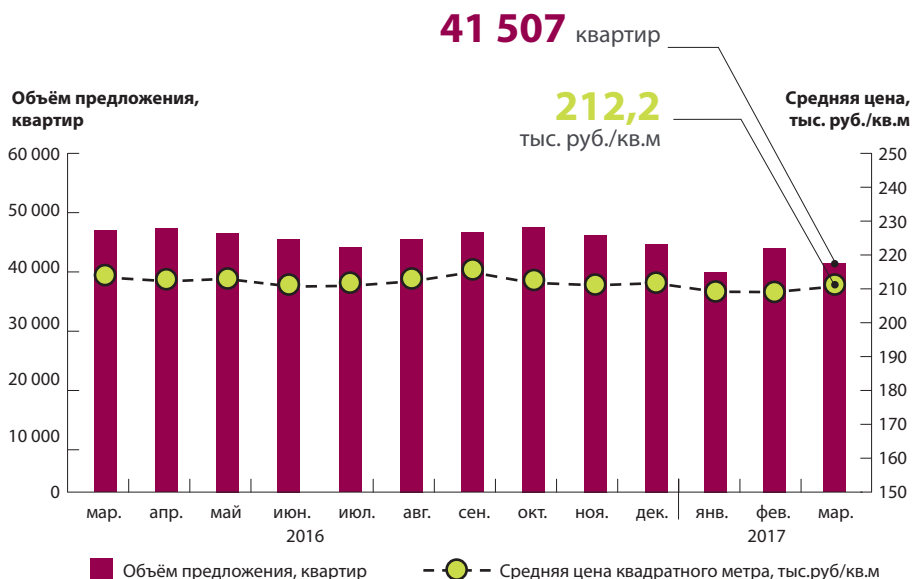
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Динамика средней удельной цены предложения на фоне изменения объема предложения на вторичном рынке Москвы представлена на графике.

Средняя удельная цена предложения на территории Новой Москвы по итогам марта составила 108,0 тыс. руб./кв. м (изменение в пределах погрешности по сравнению с предыдущим месяцем).

По большинству категорий домов в марте наблюдалось снижение средней удельной цены предложения, однако за счет увеличения в структуре предложения квартир в монолитных и монолитно-кирпичных домах, цена в комфорт- и бизнес-классе увеличилась (на 2,9% и 1,4%, соответственно). Средняя удельная цена предложения в экономклассе уменьшилась по итогам марта на 0,8%.

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра

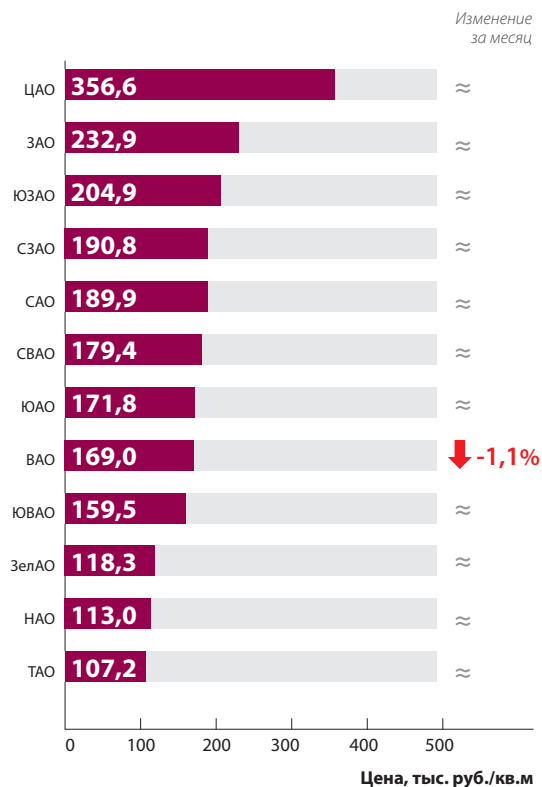
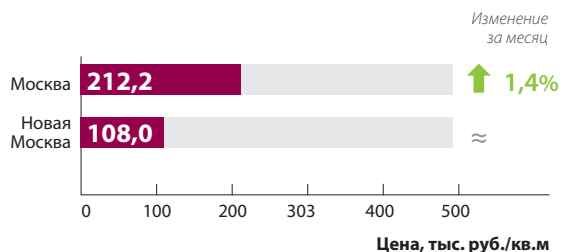
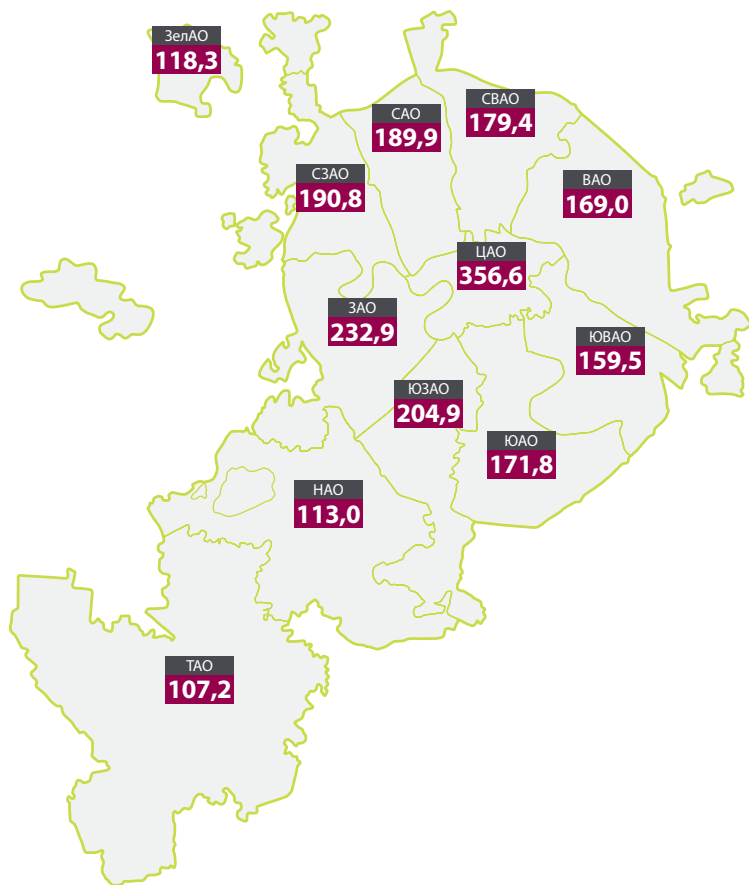


Изменение средней удельной цены предложения практически во всех округах по итогам марта находится в пределах погрешности (также как и на цену в целом по Москве повлияло увеличение доли предложения в монолитных и монолитно-кирпичных домах и уменьшение доли предложения в хрущевках). Исключение составил лишь Восточный административный округ, где средняя удельная цена предложения уменьшилась на 1%. Итоговое значение средней удельной цены предложения по округам в марте 2017 г. представлено на графике ниже.

Динамика средней цены квадратного метра по классам, тыс. руб./кв.м



Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке, тыс. руб./кв.м | Март 2017

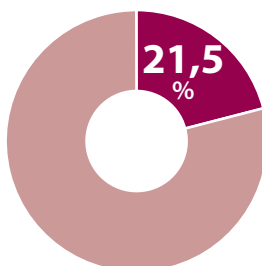


ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже



Доля нового предложения



Объем предложения квартир на вторичном рынке Москвы в целом в марте уменьшился на 5% и составил 41,5 тыс. квартир. Доля нового предложения (впервые выставленного на продажу в отчетном месяце) уменьшилась с 24% в феврале до 21% в марте.

Изменение объёма предложения по классам



Наиболее значительно уменьшилось предложение в хрущевках – на 12% по сравнению с предыдущим месяцем, что было вызвано временной неопределенностью в отношении анонсированной программы сноса этой категории домов. «Это объясняется отнюдь не тем, что покупатели бросились скупать хрущевки, а тем, что некоторые продавцы сняли свои объекты с продаж, рассчитывая на получение новых квартир от города, – поясняет **Марина Толстик**. – Доказательством того, что интерес покупателей к хрущевкам не изменился, служит их доля в структуре продаж: как и в феврале, она составила 14%».

«В марте на вторичном рынке в старых границах Москвы средняя цена проданных квартир уменьшилась на 7% по сравнению с предыдущим месяцем и составила 8,7 млн рублей, – подвела итоги месяца **Марина Толстик**, **управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости»**. – Уменьшение произошло, в основном, за счет трехкомнатных квартир: их доля в структуре продаж сократилась на 5% и составила 13%. Средняя цена продажи «трешек» тоже снизилась с 11,7 до 10,2 млн рублей. А вот двухкомнатные квартиры снова пользуются популярностью у покупателей. В отличие от предыдущих месяцев, их доля в структуре мартовских продаж достигла 52%»

По данным Росреестра в Москве по итогам марта было зарегистрировано 10 213 прав по договорам купли-продажи и мены. Это на 20% больше, чем в феврале, однако уступает аналогичному показателю прошлого года на 24%. Спрос продолжает смещаться в сторону новостроек.

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 отчете информация и данные носят исключительно информационный характер. ГК «МИЭЛЬ» не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчете.