



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

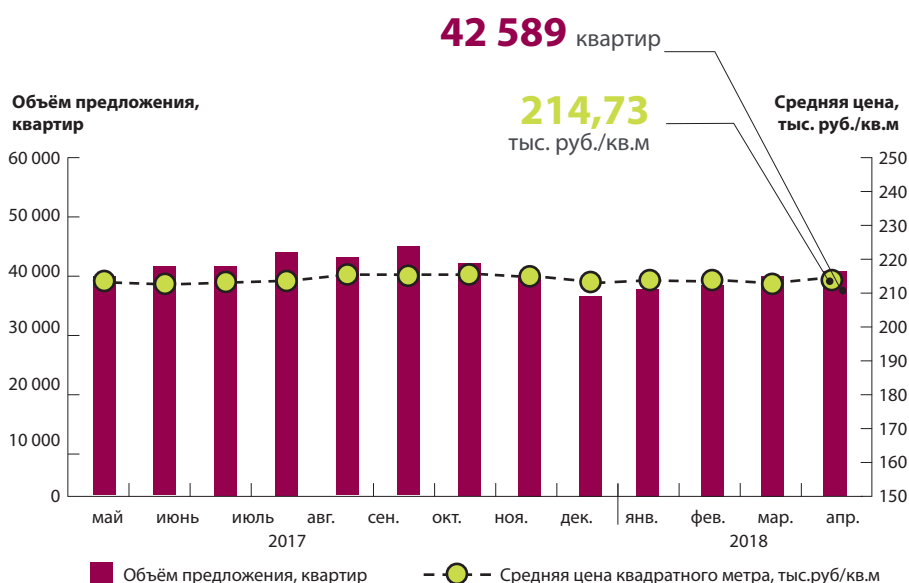
Апрель 2018

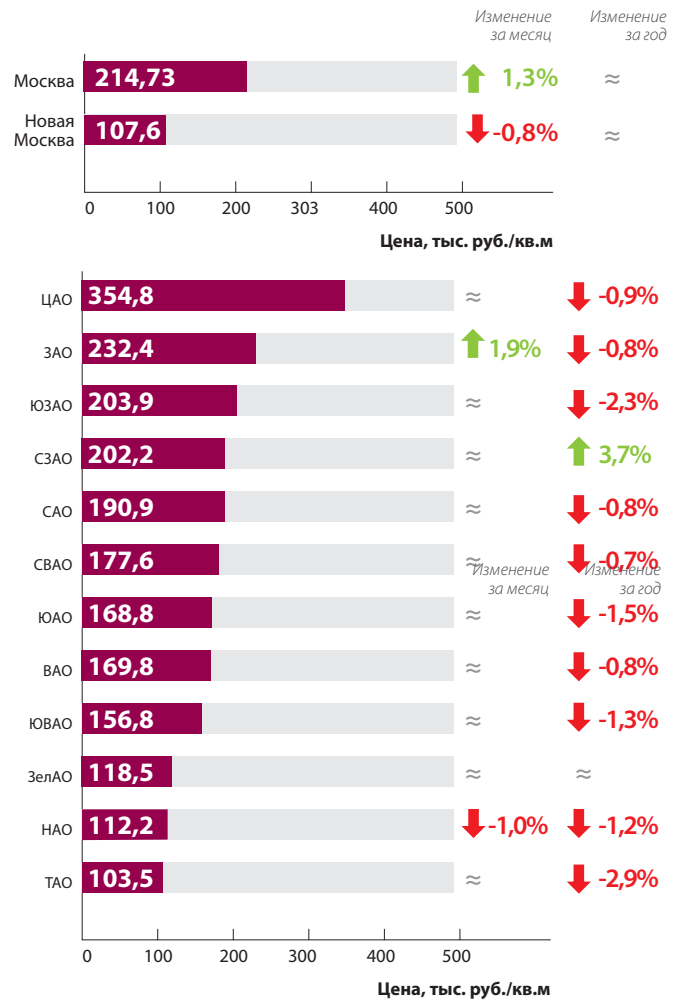
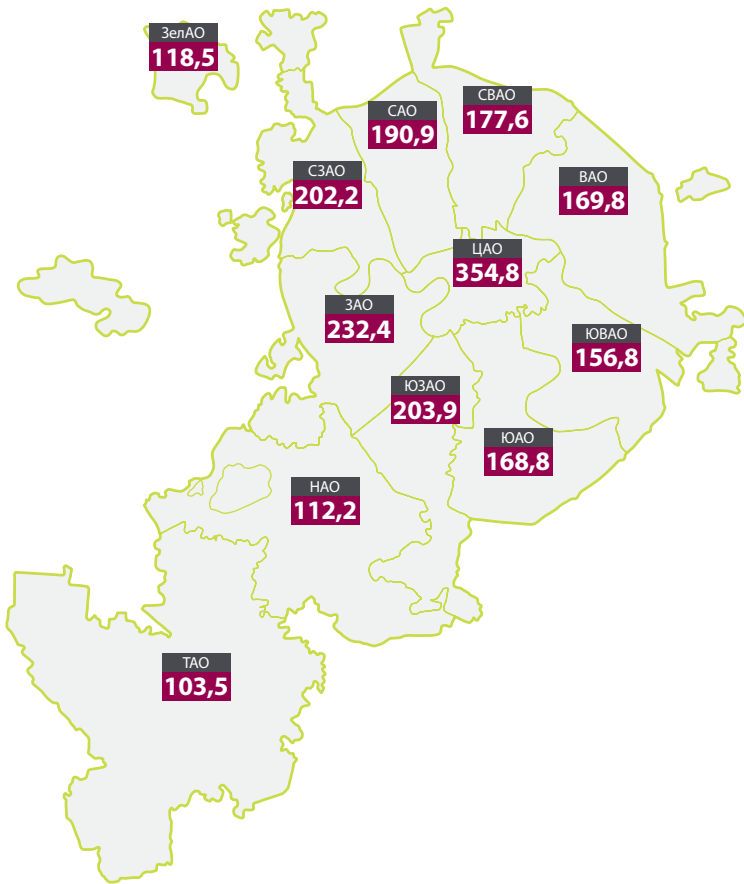
По данным «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» на вторичном рынке Москвы средняя удельная цена предложения в апреле увеличилась на 1,3% и составила 214,7 тыс. руб./кв.м. Однако основной причиной небольшого роста цен является вымывание наиболее ликвидных предложений и увеличение в структуре предложения квартир в наиболее дорогих категориях домов. По отношению к апрелю прошлого года средняя удельная цена предложения практически не изменилась.

ЦЕНА И ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Объем предложения на вторичном рынке Москвы начал постепенно восстанавливаться после снижения в декабре 2017 – феврале 2018г. В апреле 2018г. он составил 42,6 тыс. квартир. Среднемесячное значение объема предложения за январь-апрель 2018 года сопоставимо с таким же показателем за аналогичный период прошлого года.

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра

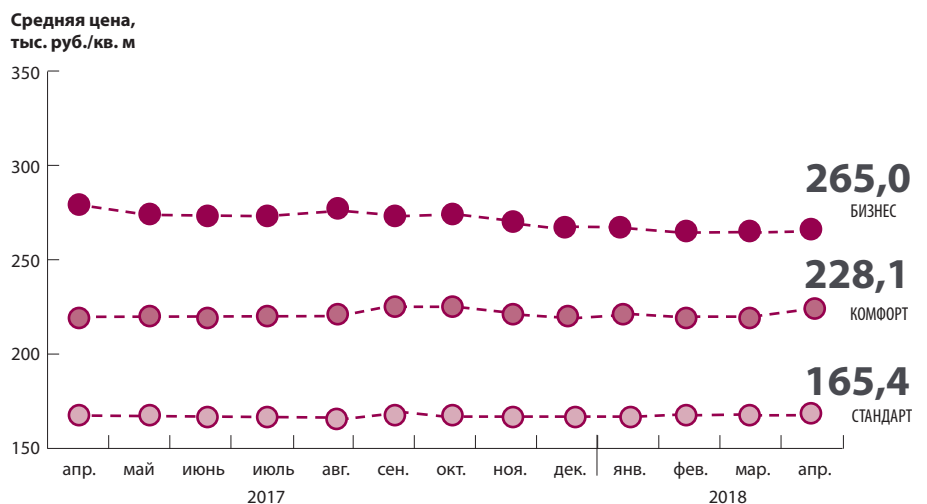




По итогам месяца значимый прирост цены предложения на вторичном рынке Москвы отмечен в ЗАО (+1,9% к марту). Лишь в этом округе прирост цены превысил размер погрешности. В Новомосковском округе средняя удельная цена предложения, наоборот, скорректировалась на 1% до уровня февральского значения. При этом за год цены снизились во всех округах за исключением СЗАО. Рост цены предложения в СЗАО вызван значительным увеличением в структуре предложения внутри округа доли предложения в домах высокого ценового сегмента. Так, доля квартир в монолитных и монолитно-кирпичных домах в этом округе увеличилась с 27% в апреле прошлого года до 38% в апреле 2018 года (это максимальный прирост доли квартир в монолитных и монолитно-кирпичных домах среди всех округов).

Изменение цены предложения по классам за год было неравномерным. Средняя цена предложения квартир бизнес-класса уменьшилась на 5,5%, стандарт-класса – на 1,1%. А вот в комфорт-классе, наоборот, отмечен прирост – плюс 1,6%. Такая разница объясняется соотношением спроса и предложения в каждом из классов. Но дополнительное влияние на рост цены предложения в комфорт-классе оказало также увеличение доли квартир в монолитных домах.

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



ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже

42,59
тыс.

↑ 2,1%
за месяц

Объём предложения в апреле вырос на 2% по отношению к марту и достиг 42,6 тыс. квартир. По сравнению с зимними месяцами объём предложения начал постепенно восстанавливаться, однако среднемесячное значение за январь-апрель пока сопоставимо с аналогичным показателем прошлого года (40,9 и 41,2 тыс. квартир соответственно).

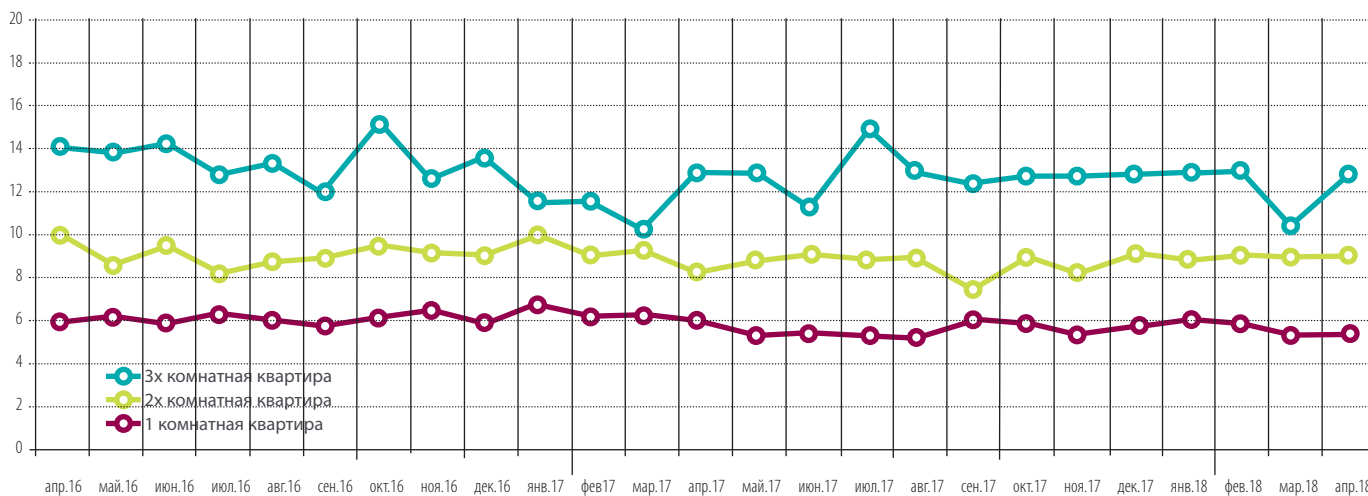
Средняя цена проданных квартир, по данным операций ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Москвы (в старых границах) составила в апреле 9,6 млн рублей, а средняя цена квадратного метра проданных квартир – 167,4 тыс. руб./кв.м.

По итогам января-апреля 2018г. средняя цена проданных квартир составила 9,4 млн рублей, что сопоставимо с таким же периодом прошлого года.

При этом по итогам января-апреля 2018г. средняя цена проданных 1-комнатных квартир уменьшилась на 7% (с 6,3 млн рублей до 5,8 млн рублей), двухкомнатных – уменьшилась на 1% (с 9,14 млн рублей до 9,05 млн рублей), а цена проданных трехкомнатных квартир, наоборот, увеличилась на 7% (с 11,61 млн рублей до 12,45 млн рублей). Такая разница в динамике цены продажи в зависимости от типологии квартиры объясняется несколькими факторами:

- однокомнатные квартиры испытывают наибольшую конкуренцию со стороны новостроек (в том числе за счет формата студий на первичном рынке), поэтому цены продажи снижаются;
- двухкомнатные квартиры наиболее востребованы на вторичном рынке, поэтому средняя цена их продажи стабильна;
- увеличение размера дисконта и снижение ипотечных ставок способствовали приобретению «трешек» чуть дороже, чем годом ранее, в том числе и за счет большей площади (средняя площадь проданных «трешек» в январе-апреле прошлого года составляла 72 кв.м., а в январе-апреле 2018 года - 74 кв.м.), что в свою очередь повлияло на повышение средней цены продажи этого типа квартир.

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



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.