



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Май 2017

По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», на вторичном рынке квартир Москвы средняя удельная цена предложения в мае уменьшилась на 0,6% и составила 213,0 тыс. руб./кв. м. Объем предложения увеличился на 4,8% и составил 41,3 тыс. квартир. В структуре продаж по итогам мая по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Москвы существенно выросла доля продаж в бюджете до 6 млн рублей (с 26% в апреле до 35% в мае).

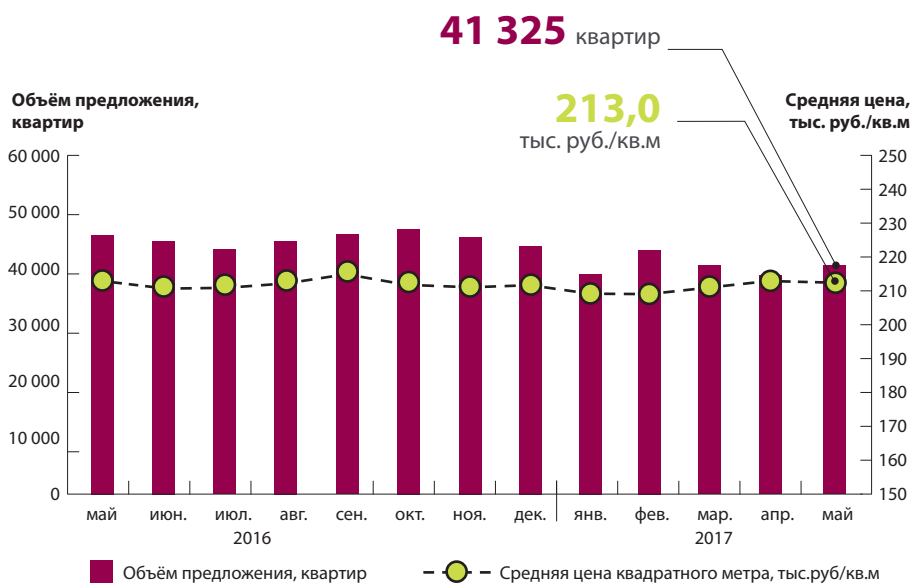
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Новой Москвы по итогам мая уменьшилась сразу на 1,7% и составила 106,5 тыс. руб./кв. м. Снижение цены связано с высокой зависимостью цен на вторичном рынке от цен на первичном, где в мае объем предложения существенно увеличился, а цена предложения уменьшилась.

По итогам мая средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Москвы значительно уменьшилась в кирпичных домах с малой кухней (на 2,1%), в кирпичных домах с большой кухней – на 1,2%, а также в монолитных и монолитно-кирпичных домах (на 0,7%). Средняя цена предложения в панельных пятиэтажках, наоборот, увеличилась по итогам мая на 1,8% и составила 159,4 тыс. руб./кв.м. В кирпичных пятиэтажках средняя удельная цена предложения практиче-

Динамика объёма предложения и средней цены квадратного метра



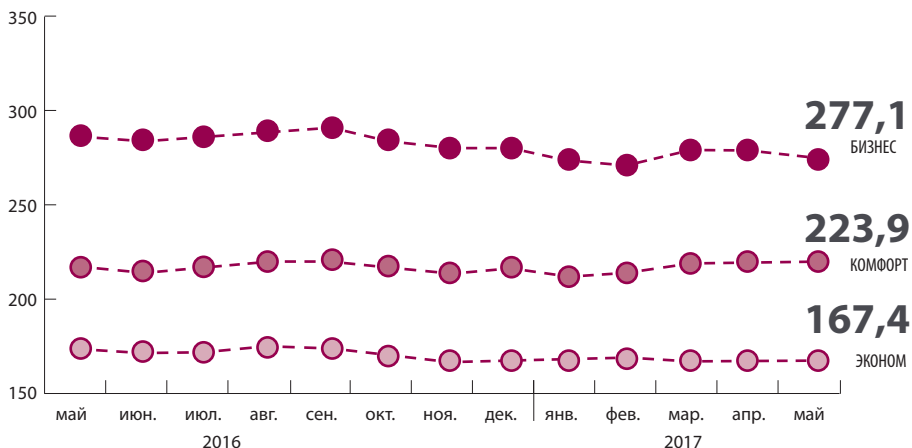
ски не изменилась и составила 181,4 тыс. руб. / кв.м. В остальных категориях домов изменение средней удельной цены предложения по итогам месяца находится в пределах погрешности.

По классам качества значимое изменение средней удельной цены предложения в мае отмечено лишь в бизнес-классе (-1,2% к апрелю). Итоговые значения средней удельной цены предложения на вторичном рынке Москвы по классам качества в мае составили: 167,4 тыс. руб./кв. м в экономклассе; 223,9 тыс. руб./кв. м в комфорт-классе и 277,1 тыс. руб./кв. м в бизнес-классе.

Значимое уменьшение средней удельной цены предложения на вторичном рынке Москвы по итогам мая отмечено в ВАО (-1,6%), НАО (-1,6%) и ТАО (-2,2%). В восточном АО в мае цена уменьшилась, компенсируя рост цены в предыдущем месяце. В НАО и ТАО средняя цена предложения снизилась в соответствии со снижением цены на первичном рынке. В ЗАО, напротив, средняя удельная цена предложения увеличилась на 1,9% по итогам месяца, фактически вернувшись на уровень декабря 2016 года. Рост цены в ЗАО произошел за счет увеличения доли монолитных и монолитно-кирпичных домов в структуре

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

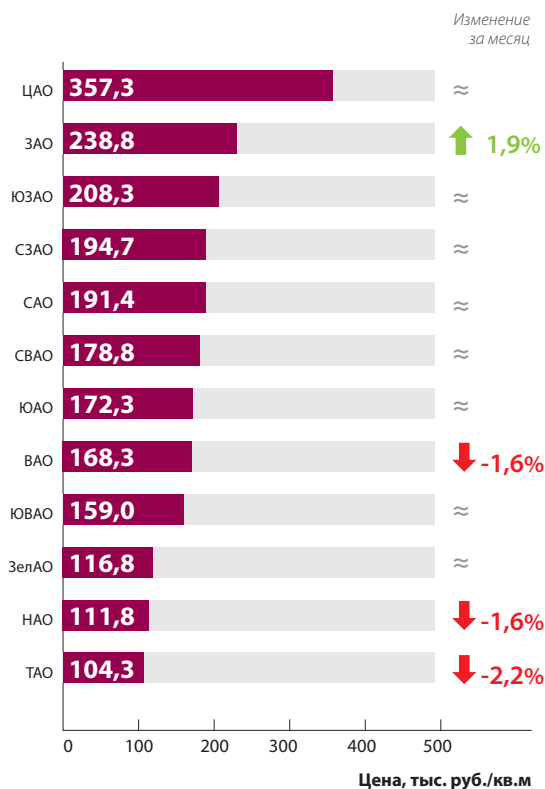
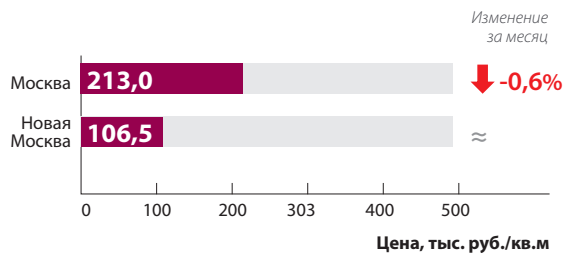
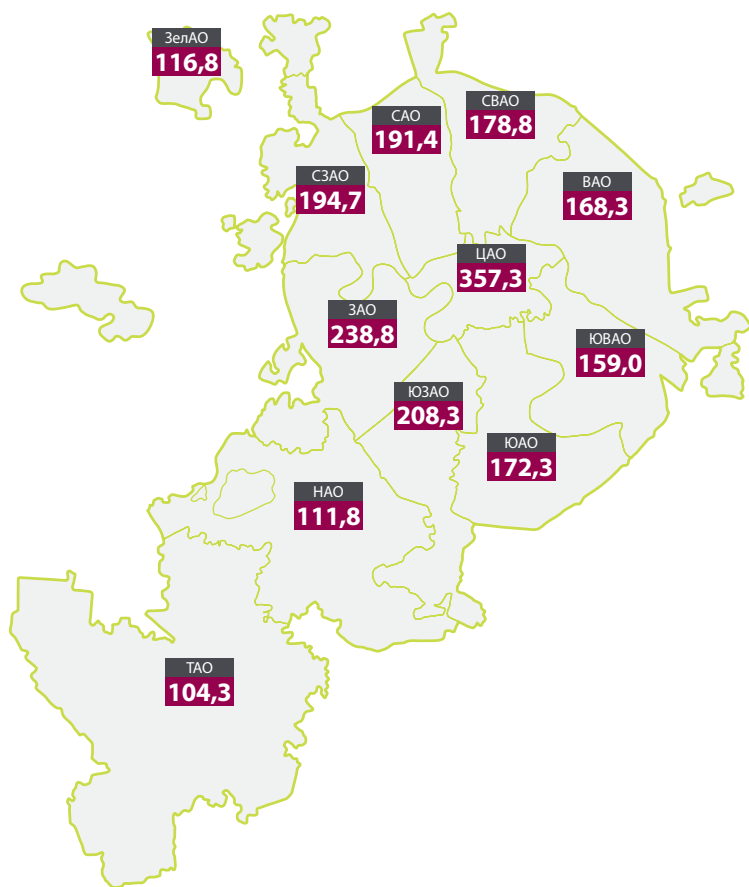
Средняя цена, тыс. руб./кв. м



предложения, а также за счет вымывания наиболее ликвидных предложений в панельных домах улучшенной планировки. Изменение цены в остальных округах по итогам месяца находится в пределах погрешности.

Итоговое значение средней удельной цены предложения по округам в мае 2017 г. представлено на графике ниже.

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

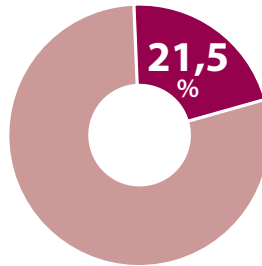


ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже



Доля нового предложения



Изменение объёма предложения по классам



Объём предложения квартир на вторичном рынке Москвы в мае увеличился на 4,8% и составил 41,3 тыс. квартир. Доля нового предложения (впервые выставленного на продажу в отчетном месяце) увеличилась до 21,5%.

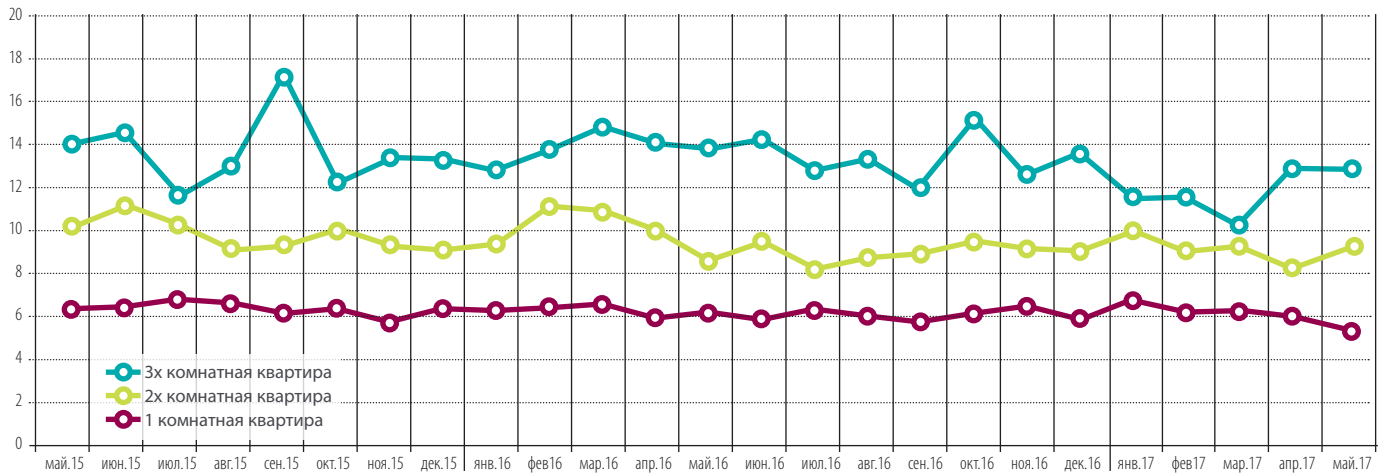
Доля предложения квартир в пятиэтажках по итогам мая уменьшилась с 7,8% в апреле до 7,4% в мае. По сравнению с предыдущими месяцами снижение доли предложения квартир в пятиэтажках в мае было уже менее заметным (доля пятиэтажек в структуре предложения в марте составляла 8,5%, а в феврале – 9,2%).

По данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ» доля продаж в пятиэтажках в мае так же уменьшилась до 12% (в апреле она доходила до 19%).

Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ» в мае уменьшилась на 9,5% до 9,2 млн рублей после апрельского роста, вернувшись на уровень января-февраля 2017 года. Если в течение предыдущих семи месяцев наблюдалась стабилизация доли продаж в бюджете до 6 млн рублей (не превышала 30%), то в мае эта доля вновь увеличилась и достигла 35%.

Средняя цена продажи однокомнатных квартир в мае уменьшилась до 5,6 млн руб. (на 7% к апрелю), средняя цена продажи двухкомнатных квартир увеличилась до 8,5 млн руб. (на 2,7% к апрелю). Средняя цена продажи трехкомнатных квартир не изменилась по итогам мая и составила 12,9 млн рублей.

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



Несмотря на праздничные майские дни активность покупателей на вторичном рынке Москвы, выраженная в количестве сделок, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», была существенно выше, чем в феврале и сопоставима с маем прошлого года.

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.