



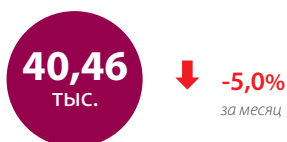
ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Май 2018

По данным «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» на вторичном рынке Москвы средняя удельная цена предложения в мае увеличилась на 1% и составила 216,9 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.

ЦЕНА И ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

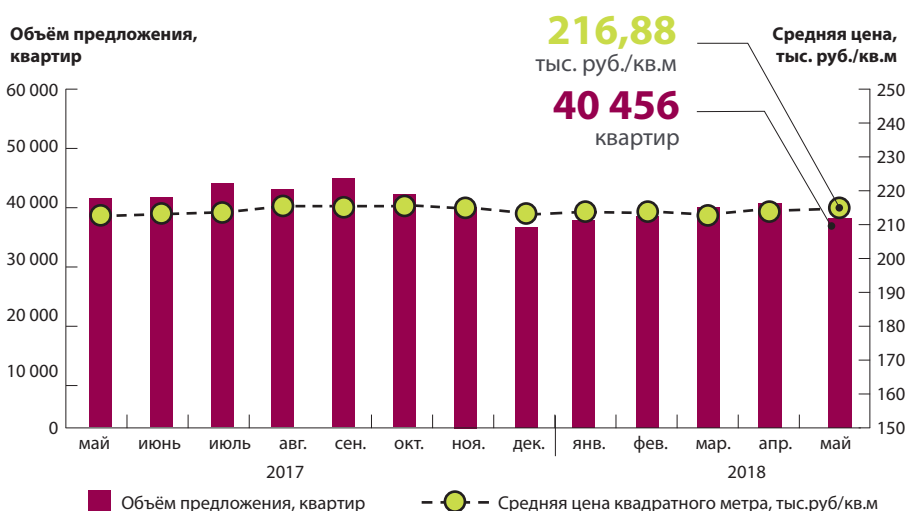
Общее количество квартир в продаже



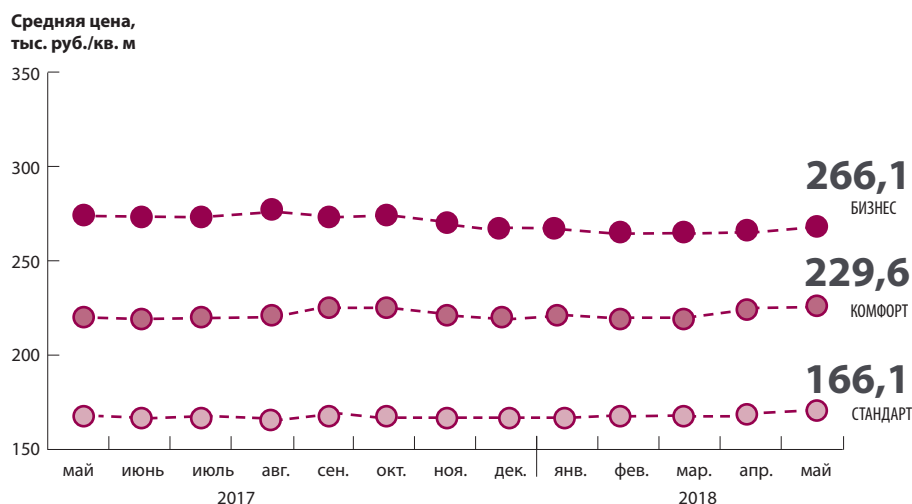
Объем предложения на вторичном рынке Москвы в мае сократился на 5%, что связано как с активным вымыванием объектов с рынка, так и с периодом майских праздников, когда объем нового предложения сокращается. В мае 2018г. объем предложения квартир на вторичном рынке Москвы составил 40,5 тыс. квартир.

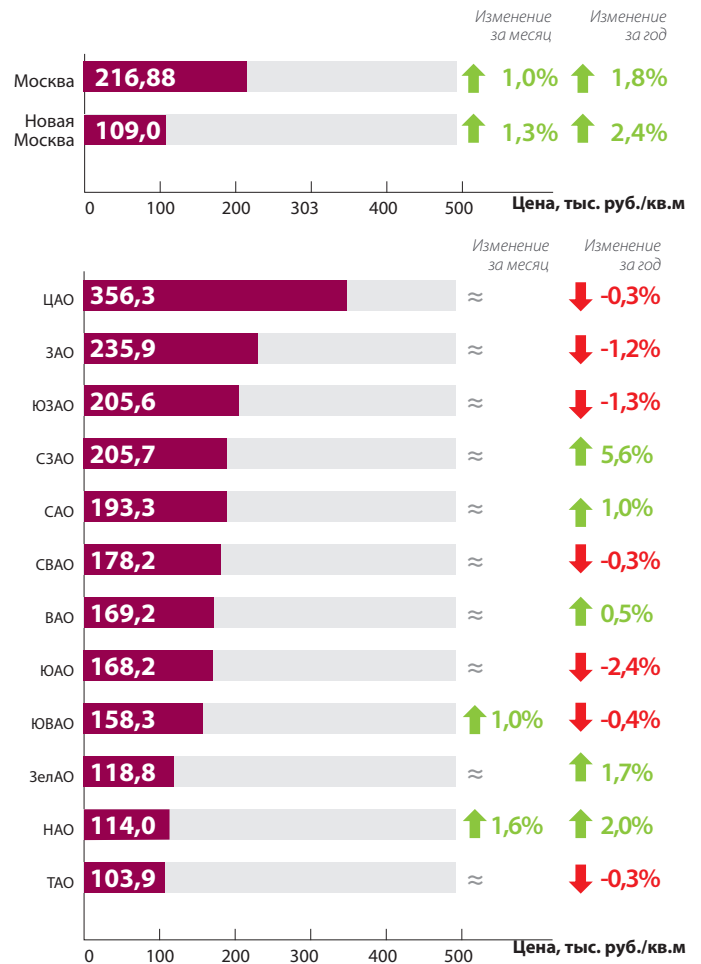
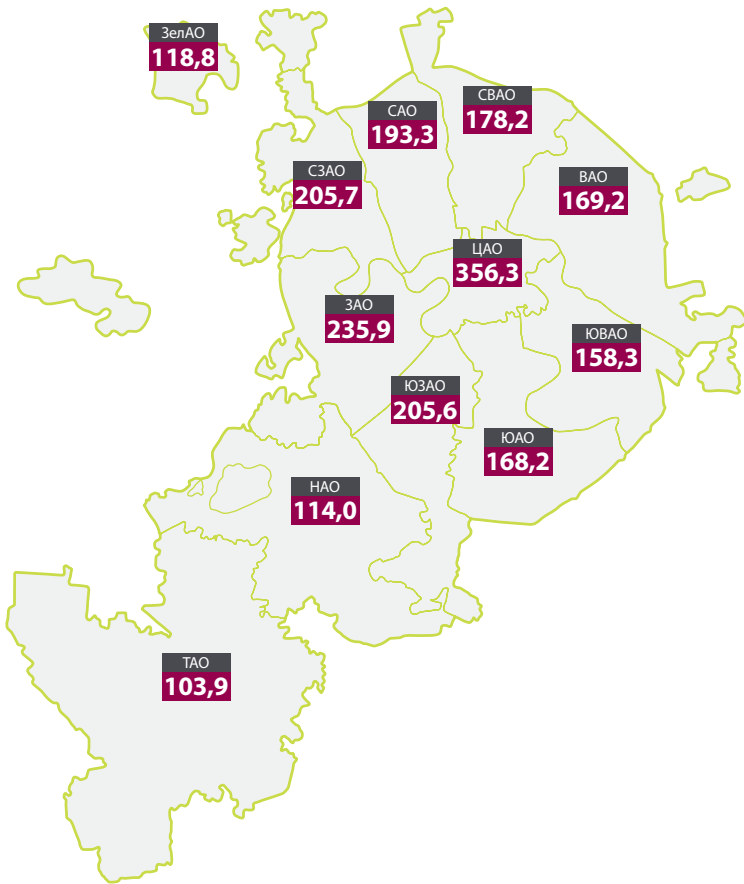
По отношению к маю прошлого года средняя удельная цена предложения увеличилась на 1,8%. Изменение цены предложения по классам по отношению к маю прошлого года было неравномерным. Средняя цена предложения квартир бизнес-класса уменьшилась на 3,9%, стандарт-класса – на 0,8%. А вот в комфорт-классе, наоборот, отмечен прирост – плюс 2,6%. 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 объема предложения и средней цены квадратного метра



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

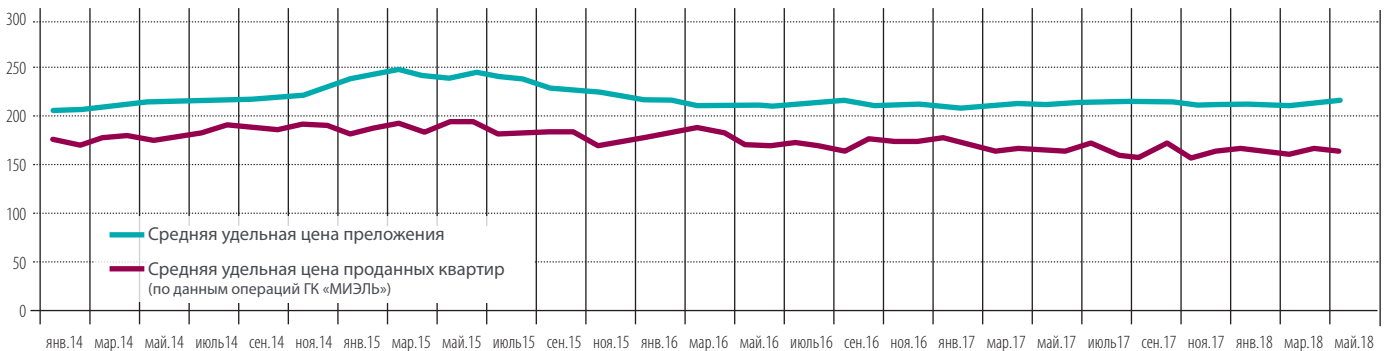




По округам Москвы, так же как и по классам наблюдается разнонаправленная динамика. По итогам мая прирост средней удельной цены предложения отмечен лишь в ЮВАО (+1%) и НАО (+1,6%).

Однако, средняя удельная цена предложения – это цена по всем выставленным на рынке объектам. Она формируется из того, что накапливается на рынке. А вот средняя цена проданных объектов показывает цену тех объектов, которые реально продаются в массовом сегменте. Эти две величины существенно отличаются, их динамика представлена на графике ниже.

Соотношение цены предложения и продажи, тыс. руб./кв. м



По данным операций ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Москвы средняя удельная цена по проданным квартирам в Москве составила в мае 165,2 тыс. руб./кв.м, что сопоставимо с ценой продажи в мае прошлого года.

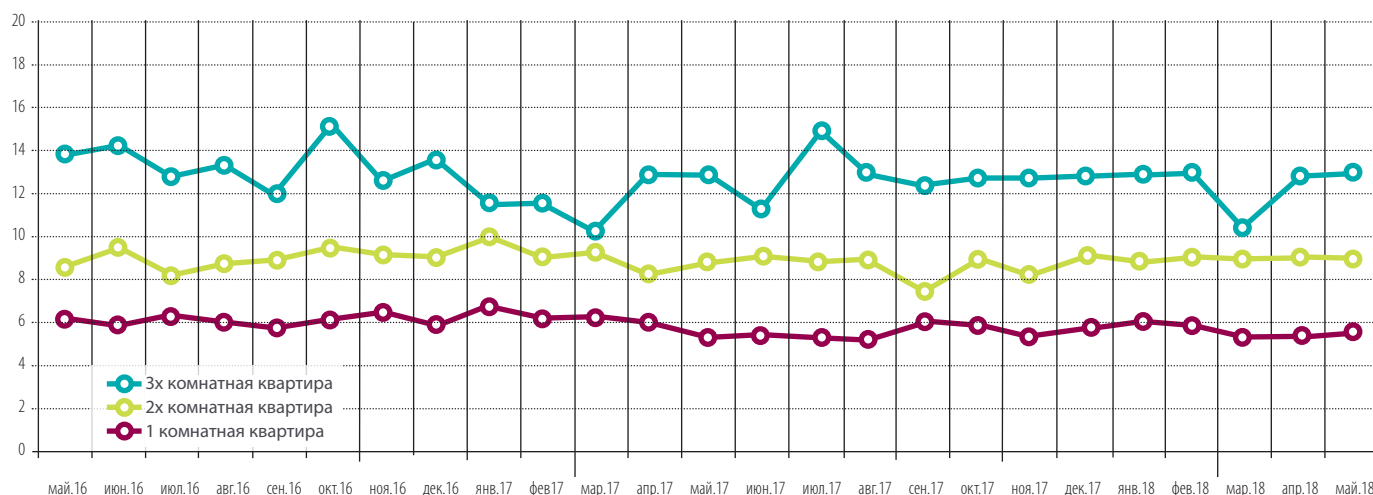
Средняя цена проданных квартир, по данным операций ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Москвы (в старых границах) составила в мае 9,4 млн рублей, что на 2% меньше, чем в апреле, но при этом на 2% больше, чем в мае прошлого года.

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

При этом по итогам января-мая 2018г. средняя цена проданных 1-комнатных квартир уменьшилась на 5% (с 6,15 млн рублей до 5,85 млн рублей), двухкомнатных – увеличилась на 1% (с 9,01 млн рублей до 9,09 млн рублей), а цена проданных трехкомнатных квартир увеличилась на 5,7% (с 11,9 млн рублей до 12,5 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;
- увеличение размера дисконта и снижение ипотечных ставок способствовали приобретению «трешек» чуть дороже, чем годом ранее, в том числе и за счет большей площади.

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.